



DELIBERATIONS

(Délibérations du CONSEIL)

CONSEIL du 20/10/2023

Ce recueil a pour vocation de satisfaire aux obligations légales et réglementaires nécessaires à l'entrée en vigueur des actes.

Le présent document regroupe l'ensemble des délibérations accompagnées de leur(s) annexe(s), classés par élus rapporteur et par compétences.



DELIBERATIONS

(Délibérations du CONSEIL)

CONSEIL du 20/10/2023

Ce recueil a pour vocation de satisfaire aux obligations légales et réglementaires nécessaires à l'entrée en vigueur des actes.

Le présent document regroupe l'ensemble des délibérations accompagnées de leur(s) annexe(s), classés par élus rapporteur et par compétences.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPRES-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

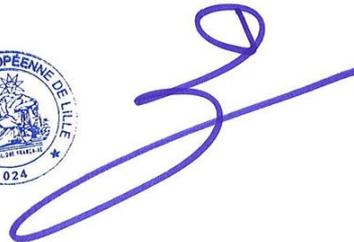
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

SOMMAIRE

Elu rapporteur : CAUDRON Gérard

Aménagement (hors parc d'activité)

23-C-0249 - BONDUES - ZAC Centre-ville - Concession d'aménagement - CRAC 2022	5
23-C-0250 - FACHES-THUMESNIL - ZAC Jappe Geslot - Concession d'aménagement - CRAC 2022	29
23-C-0251 - LA MADELEINE - ZAC Pardoën - Concession d'aménagement - CRAC 2022	56
23-C-0252 - LILLE - ZAC Porte de Valenciennes - Concession d'aménagement - CRAC 2022	81
23-C-0253 - LILLE - ZAC Euralille 2 - Concession d'aménagement - Avenant n° 2	95
23-C-0254 - LILLE - ZAC Euralille 2 - Concession d'aménagement - CRAC 2022	102
23-C-0255 - LILLE - ZAC Euralille 3000 - Concession d'aménagement - Avenant n° 2	114
23-C-0256 - LILLE - ZAC Euralille 3000 - Concession d'aménagement - CRAC 2022	123
23-C-0257 - LILLE - ZAC Pépinière - Concession d'aménagement - CRAC 2022	137
23-C-0258 - LILLE - ZAC Saint-Sauveur - Concession d'aménagement - CRAC 2022	149
23-C-0259 - LOMME (COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) - Multilom - Concession d'aménagement - CRAC 2022	161
23-C-0260 - ROUBAIX - Campus Gare - Concession d'aménagement - CRAC 2022	172
23-C-0261 - SANTES - ZAC Blanc Balot - Concession d'aménagement - CRAC 2022	188
23-C-0262 - WATTRELOS - ZAC Centre-ville - Concession d'aménagement - CRAC 2022	208
23-C-0263 - TOURCOING - Halot Mazamet - Lancement d'une concertation préalable	223

Fonds de concours

23-C-0264 - ROUBAIX - TOURCOING - WATTRELOS - Site de l'Union - Groupe scolaire - Convention financière de fonds de concours de la commune de Tourcoing vers la MEL	232
---	-----



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103931-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0249

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

BONDUES -

ZAC CENTRE-VILLE - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Sur le site dit "Cœur de bourg" dans le centre-ville de la commune de Bondues, la Métropole européenne de Lille (MEL) projette d'aménager environ 4 ha qui comprennent aujourd'hui pour l'essentiel des entrepôts commerciaux, une salle de sport, un terrain de football et quelques habitations privées.

Ce secteur est stratégique en matière de création de logements au regard de sa centralité. Il a été décidé en conséquence de réaliser une opération dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et de lancer une procédure de désignation du futur concessionnaire de cette concession d'aménagement "Cœur de bourg" de Bondues.

Par sa délibération n° 19 C 0025 du 5 avril 2019, le Conseil métropolitain a approuvé la signature de la concession d'aménagement avec le groupement Bouygues Immobilier - Projectim - Notre Logis - Logis Métropole pour la réalisation de l'aménagement relatif à la requalification du centre-ville "Cœur de bourg" à Bondues. La concession d'aménagement a été notifiée au concessionnaire le 18 septembre 2019 pour une durée d'exécution de 8 ans, année de clôture comprise.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 24 000 m² de surface de plancher (SDP) conformément au programme prévisionnel des constructions du dossier de création de la ZAC, répartis de la façon suivante :

- logements : 20 000 m² de SDP
- équipement : 2 000 m² de SDP dédiés à une salle polyvalente
- commerces : 1 150 m² de SDP
- activités - tertiaire : 400 m² de SDP

La concession d'aménagement arrivant dans sa phase opérationnelle, le groupement concessionnaire Bouygues Immobilier - Projectim - Notre Logis - Logis Métropole a souhaité créer une structure d'aménagement dédiée à la réalisation de cette opération sous la forme d'une société par actions simplifiées (SAS) composée de Bouygues Immobilier, Projectim, Sogeprom, Notre Logis et Logis Métropole.

Par sa délibération n° 20 C 0114 du 21 juillet 2020, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement pour transférer la concession d'aménagement à la société dédiée "SAS Bondues - Cœur



de bourg", créée le 8 juin 2020, comme titulaire de la concession d'aménagement, en application de l'article 30 du traité de concession d'aménagement. Cet avenant n° 1 a été signé le 10 décembre 2020 et notifié à la SAS Bondues - Cœur de Bourg le 14 décembre 2020.

Par sa délibération n° 22-C-0256 du 11 octobre 2022, le Conseil métropolitain a approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2021 pour cette opération.

II. Objet de la délibération

Conformément aux articles L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la société dédiée SAS Bondues - Cœur de bourg soumet à l'approbation de la MEL le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a permis la poursuite de la déclaration d'utilité publique (DUP) conformément à l'arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2020, transféré de la MEL à la SAS Bondues - Cœur de Bourg par arrêté préfectoral en date 11 février 2021.

Une estimation des parcelles privées Desbonnets et Braems en l'état a été sollicitée auprès de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) en date du 4 octobre 2021. Une estimation est parvenue à la SAS le 4 mars 2022. Les mémoires valant offres ont ainsi pu être adressés aux propriétaires le 11 mars 2022, avec des offres de prix basées sur les hypothèses du bilan de la concession, inférieures à l'estimation de la DIE.

Les dates importantes de la procédure d'expropriation en 2022 se listent ainsi :

- mars 2022 : notification des mémoires valant offre aux propriétaires ;
- mai 2022 : saisine du juge ;
- mi-septembre 2022 : réception des conclusions du commissaire du gouvernement ;
- 26 septembre 2022 : transport du juge sur les lieux ;
- 18 novembre 2022 : audience TGI du dossier Braems.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 77 183,33 € HT, soit une augmentation de 1 441,33 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par :

- les frais d'avocats supplémentaires induits par la procédure de DUP en cours ;



- les frais financiers plus importants que les prévisions initiales liés au contexte et à la conjoncture économique.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 0 € HT, tel que prévu au CRAC 2021, faute de maîtrise foncière du site.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 13 791 150,45 € HT, soit une augmentation de 1 172 336 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par :

- une provision supplémentaire pour des surcoûts de dépollution qui n'étaient pas connus au moment de l'attribution de la concession d'aménagement. Ces surcoûts (450 000 € HT) sont issus des premières études de pollution ;
- l'augmentation des coûts de travaux de voirie et réseaux divers de 400 000 € due à la hausse du coût des matières premières ;
- les frais financiers et frais juridiques supplémentaires, respectivement de 245 000 € HT et 51 750 € HT, liés à la conjoncture économique.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 12 620 400 € HT, montant inchangé par rapport au CRAC 2021.

5. Risques éventuels

Les délais liés à la procédure d'expropriation font peser un risque avéré sur la possibilité de réaliser l'opération dans la durée de la concession (8 ans). Ainsi, les délais de réalisation de l'opération initialement prévus ne pourront être tenus et la durée de la concession devra être prolongée par avenant.

Le bilan du CRAC 2022 a été mis à jour notamment sur les surcoûts de dépollution, l'augmentation des frais d'avocat pour le pilotage de la DUP, l'augmentation des coûts de travaux du fait de la hausse du coût des matières premières et l'augmentation des frais financiers liés à la conjoncture économique. En l'état, le bilan présente donc un déficit prévisionnel de 1 170 750,45 €.

Cependant, le travail d'actualisation de l'ensemble de ces postes (dépenses et recettes) laisse envisager un déficit global d'opération d'environ 3 250 000 €.

Des pistes d'optimisation sont recherchées et sont en cours entre la MEL et la commune de Bondues.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. de prendre acte du CRAC 2022 annexé à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

BONDUES -

ZAC CENTRE-VILLE - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Sur le site dit "Cœur de bourg" dans le centre-ville de la commune de Bondues, la Métropole européenne de Lille (MEL) projette d'aménager environ 4 ha qui comprennent aujourd'hui pour l'essentiel des entrepôts commerciaux, une salle de sport, un terrain de football et quelques habitations privées.

Ce secteur est stratégique en matière de création de logements au regard de sa centralité. Il a été décidé en conséquence de réaliser une opération dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et de lancer une procédure de désignation du futur concessionnaire de cette concession d'aménagement "Cœur de bourg" de Bondues.

Par sa délibération n° 19 C 0025 du 5 avril 2019, le Conseil métropolitain a approuvé la signature de la concession d'aménagement avec le groupement Bouygues Immobilier - Projectim - Notre Logis - Logis Métropole pour la réalisation de l'aménagement relatif à la requalification du centre-ville "Cœur de bourg" à Bondues. La concession d'aménagement a été notifiée au concessionnaire le 18 septembre 2019 pour une durée d'exécution de 8 ans, année de clôture comprise.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 24 000 m² de surface de plancher (SDP) conformément au programme prévisionnel des constructions du dossier de création de la ZAC, répartis de la façon suivante :

- logements : 20 000 m² de SDP
- équipement : 2 000 m² de SDP dédiés à une salle polyvalente
- commerces : 1 150 m² de SDP
- activités - tertiaire : 400 m² de SDP

La concession d'aménagement arrivant dans sa phase opérationnelle, le groupement concessionnaire Bouygues Immobilier - Projectim - Notre Logis - Logis Métropole a souhaité créer une structure d'aménagement dédiée à la réalisation de cette opération sous la forme d'une société par actions simplifiées (SAS) composée de Bouygues Immobilier, Projectim, Sogeprom, Notre Logis et Logis Métropole.

Par sa délibération n° 20 C 0114 du 21 juillet 2020, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement pour transférer la concession d'aménagement à la société dédiée "SAS Bondues - Cœur

de bourg", créée le 8 juin 2020, comme titulaire de la concession d'aménagement, en application de l'article 30 du traité de concession d'aménagement. Cet avenant n° 1 a été signé le 10 décembre 2020 et notifié à la SAS Bondues - Cœur de Bourg le 14 décembre 2020.

Par sa délibération n° 22-C-0256 du 11 octobre 2022, le Conseil métropolitain a approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2021 pour cette opération.

II. Objet de la délibération

Conformément aux articles L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la société dédiée SAS Bondues - Cœur de bourg soumet à l'approbation de la MEL le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a permis la poursuite de la déclaration d'utilité publique (DUP) conformément à l'arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2020, transféré de la MEL à la SAS Bondues - Cœur de Bourg par arrêté préfectoral en date 11 février 2021.

Une estimation des parcelles privées Desbonnets et Braems en l'état a été sollicitée auprès de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) en date du 4 octobre 2021. Une estimation est parvenue à la SAS le 4 mars 2022. Les mémoires valant offres ont ainsi pu être adressés aux propriétaires le 11 mars 2022, avec des offres de prix basées sur les hypothèses du bilan de la concession, inférieures à l'estimation de la DIE.

Les dates importantes de la procédure d'expropriation en 2022 se listent ainsi :

- mars 2022 : notification des mémoires valant offre aux propriétaires ;
- mai 2022 : saisine du juge ;
- mi-septembre 2022 : réception des conclusions du commissaire du gouvernement ;
- 26 septembre 2022 : transport du juge sur les lieux ;
- 18 novembre 2022 : audience TGI du dossier Braems.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 77 183,33 € HT, soit une augmentation de 1 441,33 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par :

- les frais d'avocats supplémentaires induits par la procédure de DUP en cours ;

- les frais financiers plus importants que les prévisions initiales liés au contexte et à la conjoncture économique.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 0 € HT, tel que prévu au CRAC 2021, faute de maîtrise foncière du site.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 13 791 150,45 € HT, soit une augmentation de 1 172 336 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par :

- une provision supplémentaire pour des surcoûts de dépollution qui n'étaient pas connus au moment de l'attribution de la concession d'aménagement. Ces surcoûts (450 000 € HT) sont issus des premières études de pollution ;
- l'augmentation des coûts de travaux de voirie et réseaux divers de 400 000 € due à la hausse du coût des matières premières ;
- les frais financiers et frais juridiques supplémentaires, respectivement de 245 000 € HT et 51 750 € HT, liés à la conjoncture économique.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 12 620 400 € HT, montant inchangé par rapport au CRAC 2021.

5. Risques éventuels

Les délais liés à la procédure d'expropriation font peser un risque avéré sur la possibilité de réaliser l'opération dans la durée de la concession (8 ans). Ainsi, les délais de réalisation de l'opération initialement prévus ne pourront être tenus et la durée de la concession devra être prolongée par avenant.

Le bilan du CRAC 2022 a été mis à jour notamment sur les surcoûts de dépollution, l'augmentation des frais d'avocat pour le pilotage de la DUP, l'augmentation des coûts de travaux du fait de la hausse du coût des matières premières et l'augmentation des frais financiers liés à la conjoncture économique. En l'état, le bilan présente donc un déficit prévisionnel de 1 170 750,45 €.

Cependant, le travail d'actualisation de l'ensemble de ces postes (dépenses et recettes) laisse envisager un déficit global d'opération d'environ 3 250 000 €.

Des pistes d'optimisation sont recherchées et sont en cours entre la MEL et la commune de Bondues.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. de prendre acte du CRAC 2022 annexé à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT



CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU CŒUR DE BOURG DE BONDUES

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2022



SAS BONDUES CŒUR DE BOURG

Table des matières

I.	HISTORIQUE.....	3
II.	BILAN FINANCIER ACTUALISE en € HT CONSTANTS.....	4
	ETAT DES REALISATIONS EN RECETTES ET DEPENSES PREVUES EN 2022.	4
III.	NOTE DE CONJONCTURE	5
	A. COMPARATIF DES CONDITIONS PHYSIQUES ET FINANCIERES DE REALISATION DE L'OPERATION AU 31.12.2022 PAR RAPPORT AUX PREVISIONS INITIALES.....	5
	B. BILAN ACTUALISE en € HT CONSTANTS	7
	C. PREVISIONS DE L'ANNEE 2023	8
	D. ETAT DES RISQUES DE L'OPERATION ET DE LEUR EVENTUEL IMPACT FINANCIER.....	9
IV.	PLAN GLOBAL DE TRESORERIE ET ECHEANCIER PREVISIONNEL ACTUALISES AU 31.12.2022 en € HT CONSTANTS	11
V.	TABLEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES	12
VI.	RAPPORT SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE	12
	CONCLUSION.....	13

I. HISTORIQUE

Par décision du conseil métropolitain n° 19 C 0025 du 5 avril 2019, le groupement composé de Bouygues Immobilier, Projectim, Notre Logis et Logis Métropole a été désigné aménageur de la ZAC du cœur de bourg sur la commune de Bondues. Le traité de concession a été signé le 29 août et notifié au groupement le 18 septembre 2019.

Le projet qui porte sur un tènement foncier d'environ 4ha, prévoit la création de 24.000 m² de SdP comprenant :

- Logements : 20.000 m² dont 30% de LLS (PLUS/PLAI) - 20% d'accèsion abordable (PSLA ou accèsion à prix maîtrisé – dont 13 à 15 logements en BRS conclus avec l'OFS) et 50% d'accèsion libre
- Équipements : 2.000 m² pour une salle polyvalente
- Commerces : 1.150m²
- Activités-tertiaires : 400m²

Le projet se réalise sous la forme d'une ZAC créée par délibération de Lille Métropole Communauté Urbaine n° 13 C 0608 du 15 novembre 2013.

Rappel des décisions prises antérieurement :

- délibération n° 09 B 0689 du 6 novembre 2009 : lancement des études de programmation urbaine
- délibération n° 12 C 0130 du 23 mars 2012 : sollicitation DUP valant mise en compatibilité du PLU
- délibération n° 13 C 0116 du 12 avril 2013 : bilan de la concertation préalable et de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale (avis tacite)
- délibération n° 13 C 0608 du 15 novembre 2013 : création de la ZAC
- délibération n° 13 C 0609 du 15 novembre 2013 : lancement de la procédure de mise en concurrence de désignation du concessionnaire à la concession d'aménagement
- délibération n° 15 C 0237 du 17 avril 2015 : bilan de l'enquête publique unique – déclaration de projet préalable à la DUP – avis de la MEL au titre de mise en compatibilité du PLU
- délibération n° 16 C 0039 du 1er avril 2016 : déclaration sans suite de la procédure de mise en concurrence et relance d'une nouvelle consultation

Pour le pilotage du projet d'aménagement, le groupement a souhaité constituer une société dédiée sous la forme d'une SAS composée de Bouygues Immobilier/ Sogeprom - Projectim / Logis Métropole et Notre Logis, la SAS Bondues Cœur de Bourg. Le Conseil Métropolitain a délibéré en date du 21 juillet 2020 (délibération n°20 c 0114) pour transférer la concession d'aménagement à la SAS par voie d'avenant n°1. L'avenant a été signé le 10 décembre 2020 et notifié par la MEL à la SAS Bondues Cœur de Bourg le 14 décembre 2020.

II. BILAN FINANCIER ACTUALISE en € HT CONSTANTS

ETAT DES REALISATIONS EN RECETTES ET DEPENSES PREVUES EN 2022

BONDUES ZAC Centre Ville «cœur de Bourg»
Concession d'aménagement
BILAN D'AMÉNAGEMENT

		PREVISIONNEL 2022 (DU CRAC 2021)	ACTUALISE 2022 AU 31/12/2022	ECART ENTRE PREVISIONNEL ET ACTUALISE
DEPENSES		année 2022	année 2022	année 2022
ETUDES GENERALES ET PRE OPERATIONNELLES		54 515,00 €	26 051,00 €	-28 464,00 €
<i>(préciser si besoin les autres études prévues sur les lignes supplémentaires ci-dessous)</i>				
Etudes géotechniques		2 500,00 €	7 000,00 €	4 500,00 €
Etudes de pollution		0,00 €	19 051,00 €	19 051,00 €
AMO Urbaniste en chef		10 000,00 €	0,00 €	-10 000,00 €
Dossier Loi sur l'eau		10 000,00 €	0,00 €	-10 000,00 €
Communication concertation		15 000,00 €	0,00 €	-15 000,00 €
AMO Développement durable, pilot et commerces		10 000,00 €	0,00 €	-10 000,00 €
Dossier de réalisation / mise à jour de l'étude d'impact		7 015,00 €	0,00 €	-7 015,00 €
FONCIER		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acquisitions foncières	40 603 m ²	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais d'acquisition		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indemnités d'éviction / transfert		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais de relogement		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Géomètre		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Redevance archéologique		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fouilles archéologiques		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gestion transitoire des fonciers, portage et préfiguration (yc sécurisation)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Travaux de démolition/désamiantage	0 m ² 0 €/m ²	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Honoraires techniques démolition / désamiantage (MOE, CT, SPS)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dépollution des terrains		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TRAVAUX DE VIABILITE		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Travaux VRD (yc actualisations révisions) yc concessionnaires	Surface Ratio de prix	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Honoraires techniques (MOE, SPS, OPCIC..)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Concessionnaires		0,00 €	0,00 €	0,00 €
REMUNERATION AMENAGEUR		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rémunération conduite opérationnelle		0,00 €	0,00 €	0,00 €
liquidation de la zac		0,00 €	0,00 €	0,00 €
FRAIS DIVERS		8 938,00 €	24 080,00 €	15 142,00 €
Assurance		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais juridiques et contentieux		8 938,00 €	24 080,00 €	15 142,00 €
Impôts		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aléas et imprévus LIQUIDATION DE ZAC		0,00 €	0,00 €	0,00 €
FRAIS FINANCIERS		12 288,70 €	27 052,03 €	14 763,33 €
Frais financiers		12 288,70 €	27 052,03 €	14 763,33 €
DEPENSES HT		75 741,70 €	77 183,03 €	1 441,33 €
RECETTES		TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT
RECETTES DE CESSION DE CHARGES FONCIERES		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>(Fournir les détail de surface, prix de sortie cible, ratio de CF)</i>				
	Surface SDP Ratio de CF			0,00 €
Accession libre	10 000 €/m ² SDP 846 €/m ² SDP	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Accession maîtrisée	2 000 €/m ² SDP 350 €/m ² SDP	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Accession sociale	1 050 €/m ² SDP 350 €/m ² SDP	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OFS	950 €/m ² SDP 130 €/m ² SDP	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Locatif social	6 000 €/m ² SDP 230 €/m ² SDP	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Commerces ET ACTIVITES	1 800 €/m ² SDP 500 €/m ² SDP	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Terrain viabilisé équipements publics de superstructure		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>PARTICIPATION CONSTRUCTEURS</i>				
		0,00 €	0,00 €	0,00 €
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS		0,00 €	0,00 €	0,00 €
SUBVENTIONS		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gestion de site		0,00 €	0,00 €	0,00 €
PRODUITS FINANCIERS		0,00 €	0,00 €	0,00 €
RECETTES HT		0,00 €	0,00 €	0,00 €

III. NOTE DE CONJONCTURE

A. COMPARATIF DES CONDITIONS PHYSIQUES ET FINANCIERES DE REALISATION DE L'OPERATION AU 31.12.2022 PAR RAPPORT AUX PREVISIONS INITIALES

- Etat des conditions physiques de réalisation de l'opération au 31.12.2022

Acquisitions foncières

L'année 2022 a permis la poursuite de la DUP conformément à l'arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2020, transféré de la MEL à la SAS par arrêté préfectoral en date 11 février 2021.



Un point global sur la DUP est réalisé un peu plus bas dans le rapport.

Avancement des études

La poursuite des études a été mise en « stand by » en 2022 dans l'attente de l'avancée des acquisitions foncières.

○ Etat des conditions financières de réalisation de l'opération au 31.12.2022

Poste Etudes :

<u>Prévisionnel 2022 :</u>	<u>Réalisé 2022</u>	<u>Ecart</u>
54 515 €	26 051 €	- 28 464 €

L'année 2022 n'a pas permis de réaliser toutes les études prévues, faute d'avancement sur les acquisitions foncières.

Poste Foncier :

<u>Prévisionnel 2022 :</u>	<u>Réalisé 2022</u>	<u>Ecart</u>
0€	0€	- 0€

Aucune acquisition foncière intervenue en 2022 conformément aux prévisions.

Poste Travaux de viabilité :

<u>Prévisionnel 2022 :</u>	<u>Réalisé 2022</u>	<u>Ecart</u>
0 €	0 €	- 0 €

Aucune dépense de travaux intervenue en 2022 conformément aux prévisions.

Poste Rémunération de l'aménageur :

<u>Prévisionnel 2022 :</u>	<u>Réalisé 2022</u>	<u>Ecart</u>
0 €	0 €	- 0 €

Comme annoncé au CRAC 2021, compte tenu de l'avancement de l'opération, la SAS a décidé de ne plus se rémunérer tant que la maîtrise foncière n'est pas réalisée.

Poste Frais divers :

<u>Prévisionnel 2022 :</u>	<u>Réalisé 2022</u>	<u>Ecart</u>
8938 €	24 080 €	+ 15 142€

L'augmentation de ce poste correspond aux frais d'avocat supplémentaires induits par la procédure de DUP activée.

Poste Frais financiers :

<u>Prévisionnel 2022 :</u>	<u>Réalisé 2022</u>	<u>Ecart</u>
12 288,70 €	27 052,03 €	+ 14 763,33 €

Compte tenu du contexte et de la conjoncture économique, le poste frais financiers s'avère plus important que les prévisions initiales.

TOTAL DES DEPENSES :

<u>Prévisionnel 2022 :</u>	<u>Réalisé 2022</u>	<u>Ecart</u>
75 741,70 €	77,183,03 €	+ 1441,33€

Les dépenses réalisées en 2022 sont globalement confirmées aux prévisions, malgré une ventilation différente.

TOTAL DES RECETTES :

<u>Prévisionnel 2022 :</u>	<u>Réalisé 2022</u>	<u>Ecart</u>
0 €	0 €	0 €

Aucune recette n'était prévue en 2022, faute de maîtrise foncière du site.

B. BILAN ACTUALISE en € HT CONSTANTS

BONDUES ZAC Centre Ville «cœur de Bourg»
Concession d'aménagement
BILAN D'AMÉNAGEMENT

DEPENSES	BILAN INITIAL CONCESSION 2019	BILAN APPROUVE CRAC 2021	BILAN RECALE AU 31.12.2022	ECART ENTRE CRAC 2021 ET CRAC 2022
ETUDES GENERALES ET PRE OPERATIONNELLES <small>(préciser si besoin les autres études prévues sur les lignes supplémentaires ci-dessous)</small>	335 000,00 €	361 174,00 €	386 645,00 €	25 471,00 €
Etudes géotechniques	20 000,00 €	34 100,00 €	38 600,00 €	4 500,00 €
Etudes de pollution	40 000,00 €	57 074,00 €	78 045,00 €	20 971,00 €
AMO Urbaniste en chef	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	0,00 €
Dossier Loi sur l'eau	30 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €
Communication concertation	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	0,00 €
AMO Développement durable, pilot et commerces	45 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	0,00 €
Dossier de réalisation / mise à jour de l'étude d'impact	20 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	0,00 €
FONCIER	8 195 856,05 €	8 188 538,45 €	8 638 538,45 €	450 000,00 €
Acquisitions foncières 40 603 m ²	6 804 960,00 €	6 823 942,40 €	6 823 942,40 €	0,00 €
Frais d'acquisition	76 896,05 €	65 596,05 €	65 596,05 €	0,00 €
Indemnités d'éviction / transfert	654 000,00 €	654 000,00 €	654 000,00 €	0,00 €
Frais de relèvement	- €	- €	- €	0,00 €
Geomètre	30 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	0,00 €
Redevance archéologique	- €	- €	- €	0,00 €
Fouilles archéologiques	- €	- €	- €	0,00 €
Gestion transitoire des fonciers, portage et préfiguration (yc sécurisation)	20 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	0,00 €
Travaux de démolition/désamiantage 0 m ² 0 €/m ²	360 000,00 €	360 000,00 €	360 000,00 €	0,00 €
Honoraires techniques démolition / désamiantage (MOE, CT, SPS)	- €	- €	- €	0,00 €
Dépollution des terrains	250 000,00 €	250 000,00 €	700 000,00 €	450 000,00 €
TRAVAUX DE VIABILITE	3 330 000,00 €	3 330 000,00 €	3 730 000,00 €	400 000,00 €
Travaux VRD (yc actualisations révisions) uc concessionnaires	3 050 000,00 €	3 050 000,00 €	3 450 000,00 €	400 000,00 €
Voies 0 m ² 0 €/m ²	- €	- €	- €	0,00 €
Parc paysager 0 m ² 0 €/m ²	- €	- €	- €	0,00 €
Place publique 0 m ² 0 €/m ²	- €	- €	- €	0,00 €
Honoraires techniques (MOE, SPS, OPCIC...)	280 000,00 €	280 000,00 €	280 000,00 €	0,00 €
Concessionnaires	- €	- €	- €	0,00 €
REMUNERATION AMENAGEUR	390 000,00 €	390 000,00 €	390 000,00 €	0,00 €
Rémunération conduite opérationnelle	370 000,00 €	370 000,00 €	370 000,00 €	0,00 €
liquidation de la zac	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	0,00 €
FRAIS DIVERS	246 215,00 €	226 215,00 €	277 967,00 €	51 752,00 €
Assurance	26 215,00 €	26 215,00 €	26 215,00 €	0,00 €
Frais juridiques et contentieux	20 000,00 €	20 000,00 €	71 752,00 €	51 752,00 €
Impôts	- €	- €	- €	0,00 €
Aléas et imprévus LIQUIDATION DE ZAC	200 000,00 €	180 000,00 €	180 000,00 €	0,00 €
FRAIS FINANCIERS	122 887,00 €	122 887,00 €	368 000,00 €	245 113,00 €
Frais financiers	122 887,00 €	122 887,00 €	368 000,00 €	245 113,00 €
DEPENSES HT	12 619 958,05 €	12 618 814,45 €	13 791 150,45 €	1 172 336,00 €

RECETTES	BILAN INITIAL CONCESSION 2019	BILAN APPROUVE CRAC 2021	BILAN RECALE AU 31.12.2022	ECART ENTRE CRAC 2021 ET CRAC 2022
RECETTES DE CESSION DE CHARGES FONCIERES <small>5Fournir les détail de surface, prix de sortie cible, ratio d e CF)</small>	12 477 000,00 €	12 477 000,00 €	12 477 000,00 €	0,00 €
Accession libre 10 000 €/m ² SDP 846 €/m ² SDP	8 460 000,00 €	8 460 000,00 €	8 460 000,00 €	0,00 €
Accession maîtrisée 2 000 €/m ² SDP 350 €/m ² SDP	700 000,00 €	700 000,00 €	700 000,00 €	0,00 €
Accession sociale 1 050 €/m ² SDP 350 €/m ² SDP	367 500,00 €	367 500,00 €	367 500,00 €	0,00 €
OFS 950 €/m ² SDP 130 €/m ² SDP	123 500,00 €	123 500,00 €	123 500,00 €	0,00 €
Locatif social 6 000 €/m ² SDP 230 €/m ² SDP	1 380 000,00 €	1 380 000,00 €	1 380 000,00 €	0,00 €
Commerces ET ACTIVITES 1 800 €/m ² SDP 500 €/m ² SDP	900 000,00 €	900 000,00 €	900 000,00 €	0,00 €
Terrain viabilisé équipements publics de superstructure	546 000,00 €	546 000,00 €	546 000,00 €	0,00 €
<small>PARTICIPATION CONSTRUCTEURS</small>				
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	143 400,00 €	143 400,00 €	143 400,00 €	0,00 €
SUBVENTIONS	- €	- €	- €	0,00 €
Gestion de site	143 400,00 €	143 400,00 €	143 400,00 €	0,00 €
PRODUITS FINANCIERS	- €	- €	- €	0,00 €
RECETTES HT	12 620 400,00 €	12 620 400,00 €	12 620 400,00 €	0,00 €
RESULTAT	441,95 €	1 585,55 €	- 1 170 750,45 €	1 172 336,00 €

Le bilan du CRAC 2022 a été mis à jour notamment sur les surcoûts de dépollution (+700K€), l'augmentation des frais d'avocat pour le pilotage de la DUP, l'augmentation des couts travaux du fait de la hausse du cout des matières premières et l'augmentation des frais financiers liés à la conjoncture économique. En l'état, le bilan présente donc un déficit prévisionnel de 1,1M€. Des pistes d'optimisation sont recherchées et développées en fin de rapport.

C. PREVISIONS DE L'ANNEE 2023

↳ ACQUISITIONS FONCIERES PAR VOIE DE DUP

L'année 2023 est dédiée à la poursuite de la procédure de DUP.

Rappel des grandes dates :

- 11 Février 2021 : transfert de la DUP à la SAS.
- Mai 2021 : actualisation n°1 de l'estimation des Domaines.
- Juillet 2021 : Notification de l'arrêté de transfert de la DUP aux propriétaires.
- Août 2021 : Récupération des baux des occupants des locaux d'activités sur les parcelles Desbonnets.
- Février 2022 : actualisation n°2 de l'estimation des Domaines, pour prendre en compte l'occupation des immeubles.
- Mars 2022 : notification des mémoires valant offre aux propriétaires.
- Mai 2022 : Saisine du juge.
- Mi-septembre 2022 : réception des conclusions du commissaire du gouvernement.
- 26 septembre 2022 : transport du juge sur les lieux.
- 18 novembre 2022 : audience TGI du dossier Braems
- 10 février 2023: audience TGI des dossiers Desbonnets
- 17 février 2023 et 14 avril 2023 : jugements d'expropriation Braems et Desbonnets

La SAS a reçu le 25 mai le PV de déclaration d'appel de Monsieur et Madame Braems,

La SAS s'est constituée devant la Cour d'Appel.

Monsieur Braems a déjà remis ses conclusions.

La SAS dispose d'un délai de trois mois pour conclure ou former un appel incident.

Par ailleurs, les jugements ont été signifiés aux indivisions Desbonnets qui ont également fait appel dans le délai d'un mois (27 juin 2023).

Pour information la procédure devant la Cour d'Appel est d'environ 1 an.

SITUATION LOCATIVE DES PARCELLES A ACQUERIR

Les locaux commerciaux qui occupent les parcelles BM 43 et 44 sont occupés par différents locataires :

- Société Parcours (ALD) – bail civil – déménagent en juillet 2023.
- Mathieu Leclerc Antiquités – bail précaire – parti en juillet 2022.
- Etape Gourmande – Contrat de convention d'occupation précaire – occupe les lieux.
- D3K – bail commercial – occupe les lieux – est accompagné d'un avocat.
- Qualigrès – bail commercial – occupe les lieux – est accompagné d'un avocat.

D. ETAT DES RISQUES DE L'OPERATION ET DE LEUR EVENTUEL IMPACT FINANCIER

↳ RISQUE FONCIER

La SAS a reçu les jugements du Juge de l'Expropriation :

- Le 17 février 2023 pour les parcelles BRAEMS
- Le 14 avril 2023 pour les indivisions Desbonnets

Bilan ZAC				jugements
Acquisitions foncières	Surface DE PLANCHER	Ratio de prix	6 823 942,40 €	8 463 221,40 €
Terrains EPF (BM 386 et 388 à 392)	843 m ²	1 209 €/m ²	1 018 982,40 €	1 018 982,40 €
Terrain Ville (BM 3 et BM 11)	10 550 m ²	146 €/m ²	1 540 300,00 €	1 540 300,00 €
Parcelle BM 43	16 245 m ²	146 €/m ²	2 371 770,00 €	2 927 329,00 €
Parcelle BM 44	9 523 m ²	146 €/m ²	1 390 358,00 €	2 101 462,00 €
Parcelle BM 284	823 m ²	146 €/m ²	120 158,00 €	282 525,00 €
Parcelle BM 387	89 m ²	146 €/m ²	12 994,00 €	46 300,00 €
Parcelle BM 12 partielle	1 770 m ²	146 €/m ²	258 420,00 €	546 323,00 €
Parcelle BM 13	760 m ²	146 €/m ²	110 960,00 €	
Frais d'acquisition	40 603 m ²		- €	
Indemnités d'éviction / transfert			654 000,00 €	

- 1 639 279,00 €

⇒ Les jugements sont donc en défaveur de la SAS avec une dépense supplémentaire de 1,6M€. cette décision étant intervenue en 2023, le présent CRAC et les bilans annexés ne prennent pas en compte cette dépense supplémentaire qui n'était pas avérée au 31 décembre 2022.

↳ RISQUE POLLUTION

Les premières études de pollution ont été réalisées. Les 1ers résultats montrent une pollution plus importante que prévue. Il existe des zones de pollution aux hydrocarbures concentrées autour de deux cuves enterrées situées avenue du Général De Gaulle. Il n'y a toutefois pas d'impact sur la nappe. Les 1ères estimations pour uniquement l'évacuation des terres polluées en décharge est de l'ordre de 700 à 800K€. Par ailleurs, les terrains appartenant à la ville et à M. Braems présentent également de la pollution mais de moindre ampleur (estimation entre 50 et 70K€).

- ⇒ Le bilan du CRAC 2022 intègre donc une provision supplémentaire pour les surcouts de dépollution qui n'étaient pas connus au moment de la conclusion de la concession d'aménagement.

↳ RISQUE RECETTES DE COMMERCIALISATION

Une diminution des charges foncières des bailleurs est à envisager également compte tenu de l'augmentation du cout travaux depuis l'attribution de la concession.

↳ DELAIS

Les délais liés à la procédure d'expropriation font peser un risque avéré sur la possibilité de réaliser l'opération dans la durée de la concession de 8 ans. Ainsi, les délais de réalisation de l'opération initialement prévus ne sauront être tenus et la durée de la concession devra être prorogée par avenant.

IV. PLAN GLOBAL DE TRESORERIE ET ECHEANCIER PREVISIONNEL ACTUALISES AU 31.12.2022 en € HT CONSTANTS

BONDUES ZAC Centre Ville «cœur de Bourg»
Concession d'aménagement
BILAN D'AMÉNAGEMENT

HYP actualisé*

DÉPENSES			TOTAL HT	ANTÉRIEUR	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028
ETUDES GENERALES ET PRE OPERATIONNELLES			385 645,00 €	127 710,00 €	53 935,00 €	98 000,00 €	67 000,00 €	10 000,00 €	30 000,00 €	- €
(préciser si besoin les autres études prévues sur les lignes supplémentaires ci-dessous)										
Etudes géotechniques			38 600,00 €	38 600,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Etudes de pollution			78 045,00 €	76 125,00 €	1 920,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
AMO Urbaniste paysagiste en chef			150 000,00 €	- €	10 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	10 000,00 €	30 000,00 €	- €
Dossier Loi sur l'eau			10 000,00 €	- €	10 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
Communication concertation			30 000,00 €	- €	15 000,00 €	15 000,00 €	- €	- €	- €	- €
AMO Développement durable, pilot et commerces			40 000,00 €	- €	10 000,00 €	13 000,00 €	17 000,00 €	- €	- €	- €
Dossier de réalisation / mise à jour de l'étude d'impact			40 000,00 €	12 985,00 €	7 015,00 €	20 000,00 €	- €	- €	- €	- €
FONCIER			8 538 538,45 €	1 023 622,40 €	- €	7 039 556,05 €	570 360,00 €	5 000,00 €	- €	- €
Acquisitions foncières	Surface DE PLANCHER	Ratio de prix	6 823 942,40 €	1 018 982,40 €	- €	5 804 960,00 €	- €	- €	- €	- €
Terrains EPF (BM 386 et 388 à 392)	843 m²	1 209 €/m²	1 018 982,40 €	1 018 982,40 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Terrain Ville (BM 3 et BM 11)	10 550 m²	146 €/m²	1 540 300,00 €	- €	- €	1 540 300,00 €	- €	- €	- €	- €
Parcelle BM 43	16 245 m²	146 €/m²	2 371 770,00 €	- €	- €	2 371 770,00 €	- €	- €	- €	- €
Parcelle BM 44	9 523 m²	146 €/m²	1 390 358,00 €	- €	- €	1 390 358,00 €	- €	- €	- €	- €
Parcelle BM 284	823 m²	146 €/m²	120 158,00 €	- €	- €	120 158,00 €	- €	- €	- €	- €
Parcelle BM 387	89 m²	146 €/m²	12 994,00 €	- €	- €	12 994,00 €	- €	- €	- €	- €
Parcelle BM 12 partielle	1 770 m²	102 €/m²	258 420,00 €	- €	- €	258 420,00 €	- €	- €	- €	- €
Parcelle BM 13	760 m²	0 €/m²	110 960,00 €	- €	- €	110 960,00 €	- €	- €	- €	- €
Frais d'acquisition	40 603 m²		65 596,05 €	- €	- €	65 596,05 €	- €	- €	- €	- €
Indemnités d'éviction / transfert			654 000,00 €	- €	- €	654 000,00 €	- €	- €	- €	- €
Frais de relogement			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Géomètre			20 000,00 €	4 640,00 €	- €	10 000,00 €	5 360,00 €	- €	- €	- €
Redevance archéologique			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Fouilles archéologiques			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gestion transitoire des fonciers, portage et préfiguration (yc sécurisation)			15 000,00 €	- €	- €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	- €	- €
Travaux de démolition/désamiantage	0 m²	0 €/m²	360 000,00 €	- €	- €	200 000,00 €	160 000,00 €	- €	- €	- €
Honoraires techniques démolition / désamiantage (MOE, CT, SPS)			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Dépollution des terrains			700 000,00 €	- €	- €	300 000,00 €	400 000,00 €	- €	- €	- €
TRAVAUX DE VIABILITE			3 730 000,00 €	80 000,00 €	- €	1 011 000,00 €	1 781 000,00 €	28 000,00 €	710 000,00 €	- €
Travaux VRD (yc actualisations révisions) uc concessionnaires	Surface	Ratio de prix	3 450 000,00 €	- €	- €	915 000,00 €	1 725 000,00 €	- €	690 000,00 €	- €
Honoraires techniques (MOE, SPS, OPCIC...)			280 000,00 €	80 000,00 €	- €	96 000,00 €	56 000,00 €	28 000,00 €	20 000,00 €	- €
Concessionnaires			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
REMUNERATION AMENAGEUR			390 000,00 €	47 200,00 €	- €	70 000,00 €	80 000,00 €	90 000,00 €	102 800,00 €	- €
Rémunération conduite opérationnelle			370 000,00 €	47 200,00 €	- €	70 000,00 €	80 000,00 €	90 000,00 €	82 800,00 €	- €
liquidation de la zac			20 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	20 000,00 €	- €
FRAIS DIVERS			277 967,00 €	35 142,00 €	26 610,00 €	73 107,50 €	63 107,50 €	50 000,00 €	30 000,00 €	- €
Assurance			26 215,00 €	- €	- €	13 107,50 €	13 107,50 €	- €	- €	- €
Frais juridiques et contentieux			71 752,00 €	35 142,00 €	26 610,00 €	10 000,00 €	- €	- €	- €	- €
Impôts			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Aléas et Imprévus LIQUIDATION DE ZAC			180 000,00 €	- €	- €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	30 000,00 €	- €
FRAIS FINANCIERS			368 000,00 €	65 600,00 €	55 200,00 €	110 400,00 €	73 600,00 €	36 800,00 €	26 400,00 €	- €
Frais financiers			368 000,00 €	65 600,00 €	55 200,00 €	110 400,00 €	73 600,00 €	36 800,00 €	26 400,00 €	- €
DÉPENSES HT			13 791 150,45 €	1 379 274,40 €	135 745,00 €	8 402 063,55 €	2 635 067,50 €	2 19 800,00 €	899 200,00 €	- €
RECETTES			TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT				
RECETTES DE CESSION DE CHARGES FONCIERES			12 477 000,00 €	- €	- €	- €	6 511 500,00 €	5 985 500,00 €	- €	- €
(Fournir les détail de surface, prix de sortie cible, ratio de CF)										
Accession libre	Surface SDP	Ratio de CF	8 460 000,00 €	- €	- €	- €	4 230 000,00 €	4 230 000,00 €	- €	- €
Accession maîtrisée	10 000 €/m² SDP	846 €/m² SDP	700 000,00 €	- €	- €	- €	350 000,00 €	350 000,00 €	- €	- €
Accession sociale	2 000 €/m² SDP	350 €/m² SDP	367 500,00 €	- €	- €	- €	183 750,00 €	183 750,00 €	- €	- €
OFS	1 050 €/m² SDP	350 €/m² SDP	123 500,00 €	- €	- €	- €	61 750,00 €	61 750,00 €	- €	- €
Locatif social	950 €/m² SDP	230 €/m² SDP	1 380 000,00 €	- €	- €	- €	690 000,00 €	690 000,00 €	- €	- €
Commerces ET ACTIVITES	6 000 €/m² SDP	500 €/m² SDP	900 000,00 €	- €	- €	- €	450 000,00 €	450 000,00 €	- €	- €
Terrain viabilisé équipements publics de superstructure	1 800 €/m² SDP	500 €/m² SDP	546 000,00 €	- €	- €	- €	546 000,00 €	- €	- €	- €
PARTICIPATION CONSTRUCTEURS										
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS			143 400,00 €	- €	- €	- €	71 700,00 €	71 700,00 €	- €	- €
SUBVENTIONS			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gestion de site			143 400,00 €	- €	- €	- €	71 700,00 €	71 700,00 €	- €	- €
PRODUITS FINANCIERS			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
RECETTES HT			12 620 400,00 €	- €	- €	- €	6 583 200,00 €	6 037 200,00 €	- €	- €
RESULTAT CUMULE			- 1 170 750,45 €	- 1 379 274,40 €	- 1 515 019,40 €	- 9 917 082,95 €	- 5 968 950,45 €	- 151 550,45 €	- 1 050 750,45 €	- €

V. TABLEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES

REF	SURFACE EN M ²	PROPRIETAIRE	ETAT
BM 387	89	DESBONNETS	EXPROPRIATION
BM 389	134	EPF	ACQUIS
BM 388	139	EPF	ACQUIS
BM 13	760	BRAEMS	EXPROPRIATION
BM 44	9 523	DESBONNETS	EXPROPRIATION
BM 392	212	EPF	ACQUIS
BM 3	508	VILLE	A ACQUERIR EN PHASE 2
BM 43	16 245	DESBONNETS	EXPROPRIATION
BK 284	823	DESBONNETS	EXPROPRIATION
BM 386	182	EPF	ACQUIS
BM 391	83	EPF	ACQUIS
BM 11	10 042	VILLE	A ACQUERIR EN PHASE 2
BM 390	93	EPF	ACQUIS
BM 12	1 702	BRAEMS	EXPROPRIATION
TOTAL	40 535		

Acquisition du foncier EPF : Acte régularisé en date du 28 septembre 2020

Consorts DESBONNETS et BRAEMS : expropriation en cours

VI. RAPPORT SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

La DUP a été transféré à la SAS Bondues Cœur de Bourg en février 2021. Les décisions du juge sont intervenues en 2023. Les expropriés ont fait appel de ces décisions.

CONCLUSION

Compte tenu :

- des décisions du juge de l'expropriation et du surcout lié aux acquisitions foncières d'environ 1,640M€
 - des surcouts liés à la dépollution de 450K€
 - des frais financiers supplémentaires liés à la conjoncture pour 245K€
 - des travaux de viabilisation qui ont dû être révisés à la hausse compte tenu du dérapage dans le temps de l'opération et de la hausse du cout des matière premières engendrant un déficit complémentaire de 400K€
 - de la diminution des recettes de charges foncières des bailleurs de 519K€
- ⇒ un déficit global d'opération d'environ 3,250M€ est à envisager.

Un travail doit être engagé en 2023, entre la MEL, la ville et la SAS sur le bilan de la concession pour absorber les couts supplémentaires. La durée de la concession devra être également revue en conséquence.

Des pistes d'optimisation sont d'ores et déjà en discussion :

- exonération de la taxe d'aménagement (qui est légitime dès lors que le concessionnaire réalise et finances l'ensemble des équipements)
- recherche de subvention notamment au titre de la dépollution (fonds vert)
- modification non substantielle de la programmation
- apport en nature du foncier de la ville

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

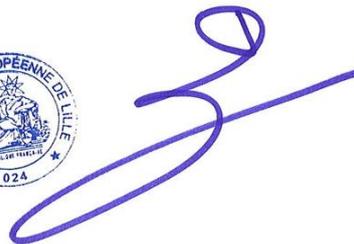
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103932-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0250

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

FACHES-THUMESNIL -

ZAC JAPPE GESLOT - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

La commune de Faches-Thumesnil a le projet de réhabiliter et de transformer profondément le secteur "Jappe Geslot" situé entre les rues de la Jappe, du Pont, Nouvelle, Chemin Rouge, Racine et La Fontaine.

Par sa délibération n° 18 C 0017 du 23 février 2018, le Conseil métropolitain a approuvé l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Jappe Geslot à la société Vilogia. La durée de la concession était fixée à 8 ans. Le programme de construction est de 35 380 m² de surface de plancher, dont 600 m² en activité et 34 780 m² en logement.

Par sa délibération n° 19 C 0026 du 5 avril 2019, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement pour corriger une erreur matérielle sur le contrat de concession.

Par sa délibération n° 22-C-0155 du 24 juin 2022, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement pour acter :

- la modification du programme des équipements publics ;
- la modification de la programmation logements telle que souhaitée par la commune de Faches-Thumesnil ;
- le développement de l'intégralité de la programmation locative sociale de la ZAC avec l'obtention de la labellisation PassivHaus par l'opérateur social Vilogia ;
- l'augmentation de la participation de la MEL au financement des ouvrages publics à hauteur de 331 800 € HT ;
- l'allongement de 3 ans de la durée de la concession d'aménagement, qui passe de 8 ans à 11 ans.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, Vilogia soumet à l'approbation de la Métropole européenne de Lille (MEL) le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 pour cette opération.



A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a essentiellement été marquée par la poursuite des études et par l'engagement de la phase travaux.

Cela a permis :

- la poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics *via* l'engagement de la phase PRO des espaces publics, dans la poursuite de l'AVP qui avait été validé par les collectivités en octobre 2021 ;
- la formalisation du dossier de réalisation de ZAC, approuvée par la délibération n° 22-C-0158 du 24 juin 2022 ;
- un écopâturage a été mis en place sur les macro-lots 3 et 4. Ce procédé sera renouvelé annuellement jusqu'à éradication complète des deux espèces de plantes invasives présentes sur le site ;
- le lancement des travaux de comblement de catiches sur le macro-lot 1, dès l'été 2022, après approbation du dossier de réalisation par la MEL.

L'étude spécifique qui avait été engagée par Vilogia à la demande de la commune, pour la mise en œuvre d'une chaufferie biomasse à l'échelle du quartier, n'a pas permis de démontrer la faisabilité d'un tel ouvrage. Par conséquent, cette hypothèse n'a pas été retenue.

La consultation d'opérateurs immobiliers sur le 1er macro-lot s'est poursuivie et a permis de désigner Icade, qui a pu engager le travail sur les permis de construire des ilots 1 et 2.

La concertation s'est poursuivie avec les riverains et les associations de quartier, notamment à travers l'organisation de réunions sur site lors du démarrage des travaux.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 1 050 323,40 € HT, soit une baisse de 195 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par le décalage à 2023 du versement des participations communales au titre de la rétrocession des espaces verts accessibles.

2. Dépenses en 2022

Les dépenses 2022, d'un montant de 1 119 807,78 € HT, présentent un écart de 18 021,02 € HT par rapport au prévisionnel du CRAC 2021.

Cet écart s'explique en partie par l'augmentation des frais financiers.



3. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles sont estimées à 18 688 828,28 € HT, en hausse de 960 465,28 € HT.

Cet écart s'explique par la revalorisation des recettes de cession de droits à construire pour l'accession libre, y compris la résidence service séniors. Dans l'objectif d'équilibrer le bilan prévisionnel et compte tenu de l'évolution du marché du logement, celles-ci sont estimées à 647 €/m² de surface de plancher (SDP) pour le libre et 620 € HT/m² de SDP pour la résidence séniors, contre 580 €/m² de SDP dans le CRAC 2021. Ces charges foncières sont issues des charges foncières réellement constatées sur les ilots 1 et 2.

4. Dépenses prévisionnelles

Le montant des dépenses prévisionnelles est évalué à 18 742 597,92 € HT contre 17 735 894,49 € HT estimé dans le CRAC précédent, soit une augmentation de 1 006 703,43 € HT.

Cet écart s'explique par :

- la revalorisation du poste "travaux de viabilisation" de 686 000 € pour s'établir à 4 263 981 € HT, contre 3 577 000 € HT dans le CRAC précédent. Cette augmentation tient compte de la forte inflation des coûts de travaux en 2022 et 2023 (> 15 %). Il est à noter que cette estimation est faite en avril 2023 sur la base des offres reçues des entreprises pour les lots 1, 2 et 3 en mars 2023, et repose sur le dossier PRO travaillé avec les collectivités ;
- l'augmentation du poste "rémunération de l'aménageur sur recettes de cession de charges foncières" de 79 142 €, pour s'établir à 1 158 070 € ;
- une revalorisation du poste "frais financiers" de + 186 298 € par rapport au CRAC 2021, pour s'établir à 591 798 €, en lien avec l'augmentation du montant total des dépenses et des projections haussières des taux d'emprunt (Euribor, etc.) à partir de 2022, hausse qui se poursuit en 2023.

C. Évolution des participations de la MEL

Les participations de la MEL et de la commune restent inchangées par rapport au bilan approuvé dans le cadre du CRAC 2021 intégrant l'avenant n° 2, soit :

- 2 446 385 € HT de participations de la MEL décomposées comme suit :
 - apport en nature de foncier : 143 074 €
 - participation aux équipements publics : 2 303 311 € HT
- 987 108 € HT de participations de la commune de Faches-Thumesnil décomposées comme suit :
 - apport en nature de foncier : 206 926 € HT
 - participation aux équipements publics : 780 182 € HT

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont présentées dans la délibération ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Mmes Florence BARISEAU et Audrey LINKENHELD ainsi que MM. Michel PLOUY et Alain PLUSS n'ayant pas pris part au débat ni au vote.

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

FACHES-THUMESNIL -

ZAC JAPPE GESLOT - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

La commune de Faches-Thumesnil a le projet de réhabiliter et de transformer profondément le secteur "Jappe Geslot" situé entre les rues de la Jappe, du Pont, Nouvelle, Chemin Rouge, Racine et La Fontaine.

Par sa délibération n° 18 C 0017 du 23 février 2018, le Conseil métropolitain a approuvé l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Jappe Geslot à la société Vilogia. La durée de la concession était fixée à 8 ans. Le programme de construction est de 35 380 m² de surface de plancher, dont 600 m² en activité et 34 780 m² en logement.

Par sa délibération n° 19 C 0026 du 5 avril 2019, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement pour corriger une erreur matérielle sur le contrat de concession.

Par sa délibération n° 22-C-0155 du 24 juin 2022, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement pour acter :

- la modification du programme des équipements publics ;
- la modification de la programmation logements telle que souhaitée par la commune de Faches-Thumesnil ;
- le développement de l'intégralité de la programmation locative sociale de la ZAC avec l'obtention de la labellisation PassivHaus par l'opérateur social Vilogia ;
- l'augmentation de la participation de la MEL au financement des ouvrages publics à hauteur de 331 800 € HT ;
- l'allongement de 3 ans de la durée de la concession d'aménagement, qui passe de 8 ans à 11 ans.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, Vilogia soumet à l'approbation de la Métropole européenne de Lille (MEL) le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a essentiellement été marquée par la poursuite des études et par l'engagement de la phase travaux.

Cela a permis :

- la poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics *via* l'engagement de la phase PRO des espaces publics, dans la poursuite de l'AVP qui avait été validé par les collectivités en octobre 2021 ;
- la formalisation du dossier de réalisation de ZAC, approuvée par la délibération n° 22-C-0158 du 24 juin 2022 ;
- un écopâturage a été mis en place sur les macro-lots 3 et 4. Ce procédé sera renouvelé annuellement jusqu'à éradication complète des deux espèces de plantes invasives présentes sur le site ;
- le lancement des travaux de comblement de catiches sur le macro-lot 1, dès l'été 2022, après approbation du dossier de réalisation par la MEL.

L'étude spécifique qui avait été engagée par Vilogia à la demande de la commune, pour la mise en œuvre d'une chaufferie biomasse à l'échelle du quartier, n'a pas permis de démontrer la faisabilité d'un tel ouvrage. Par conséquent, cette hypothèse n'a pas été retenue.

La consultation d'opérateurs immobiliers sur le 1er macro-lot s'est poursuivie et a permis de désigner Icade, qui a pu engager le travail sur les permis de construire des ilots 1 et 2.

La concertation s'est poursuivie avec les riverains et les associations de quartier, notamment à travers l'organisation de réunions sur site lors du démarrage des travaux.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 1 050 323,40 € HT, soit une baisse de 195 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par le décalage à 2023 du versement des participations communales au titre de la rétrocession des espaces verts accessibles.

2. Dépenses en 2022

Les dépenses 2022, d'un montant de 1 119 807,78 € HT, présentent un écart de 18 021,02 € HT par rapport au prévisionnel du CRAC 2021.

Cet écart s'explique en partie par l'augmentation des frais financiers.

3. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles sont estimées à 18 688 828,28 € HT, en hausse de 960 465,28 € HT.

Cet écart s'explique par la revalorisation des recettes de cession de droits à construire pour l'accession libre, y compris la résidence service séniors. Dans l'objectif d'équilibrer le bilan prévisionnel et compte tenu de l'évolution du marché du logement, celles-ci sont estimées à 647 €/m² de surface de plancher (SDP) pour le libre et 620 € HT/m² de SDP pour la résidence séniors, contre 580 €/m² de SDP dans le CRAC 2021. Ces charges foncières sont issues des charges foncières réellement constatées sur les ilots 1 et 2.

4. Dépenses prévisionnelles

Le montant des dépenses prévisionnelles est évalué à 18 742 597,92 € HT contre 17 735 894,49 € HT estimé dans le CRAC précédent, soit une augmentation de 1 006 703,43 € HT.

Cet écart s'explique par :

- la revalorisation du poste "travaux de viabilisation" de 686 000 € pour s'établir à 4 263 981 € HT, contre 3 577 000 € HT dans le CRAC précédent. Cette augmentation tient compte de la forte inflation des coûts de travaux en 2022 et 2023 (> 15 %). Il est à noter que cette estimation est faite en avril 2023 sur la base des offres reçues des entreprises pour les lots 1, 2 et 3 en mars 2023, et repose sur le dossier PRO travaillé avec les collectivités ;
- l'augmentation du poste "rémunération de l'aménageur sur recettes de cession de charges foncières" de 79 142 €, pour s'établir à 1 158 070 € ;
- une revalorisation du poste "frais financiers" de + 186 298 € par rapport au CRAC 2021, pour s'établir à 591 798 €, en lien avec l'augmentation du montant total des dépenses et des projections haussières des taux d'emprunt (Euribor, etc.) à partir de 2022, hausse qui se poursuit en 2023.

C. Évolution des participations de la MEL

Les participations de la MEL et de la commune restent inchangées par rapport au bilan approuvé dans le cadre du CRAC 2021 intégrant l'avenant n° 2, soit :

- 2 446 385 € HT de participations de la MEL décomposées comme suit :
 - apport en nature de foncier : 143 074 €
 - participation aux équipements publics : 2 303 311 € HT
- 987 108 € HT de participations de la commune de Faches-Thumesnil décomposées comme suit :
 - apport en nature de foncier : 206 926 € HT
 - participation aux équipements publics : 780 182 € HT

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont présentées dans la délibération ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Mmes Florence BARISEAU et Audrey LINKENHELD ainsi que MM. Michel PLOUY et Alain PLUSS n'ayant pas pris part au débat ni au vote.

ZAC JAPPE GESLOT

CONCESSION D'AMENAGEMENT



SYNTHESE CRAC 2022

JUILLET 2023

Analyse comparative entre le facturé 2022 et les prévisions initiales

Dépenses

■ Acquisitions foncières

Concernant les acquisitions relatives au foncier MEL, les parcelles AR52 et AR54 ont été acquises comme prévu au CRAC 2021 pour un montant de 52,5k€. Il n'y a aucun écart à analyser.

Concernant les acquisitions relatives au foncier VILLE, il n'existe aucun écart à analyser puisqu'aucune dépense n'était initialement prévue pour 2022 et aucune dépense n'a été réellement réalisée.

Concernant les acquisitions relatives au foncier privé, il n'existe aucun écart à analyser puisqu'aucune dépense n'était initialement prévue pour 2022 et aucune dépense n'a été réellement réalisée.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prev"
Acquisitions			
Acquisition foncier MEL	52 500,00	52 500,00	0,00
Acquisition foncier Ville	0,00	0,00	0,00
Acquisition foncier privé	0,00	0,00	0,00

■ Libération foncière

Le CRAC 2021 envisageait une dépense de 8k€ sur 2022 pour 8k€ réellement facturés. Il n'y a aucun écart à analyser.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prev"
Libération foncière			
Frais de libération foncière (travaux de sécurisation du site, avocat, huissier,...)	8 000,00	8 036,49	36,49

■ Etudes générales

5k€ ont réellement été facturés en 2022 contre une prévision de 25k€ dans le CRAC 2021. Cette diminution est principalement due au report du lancement commercial des programmes immobiliers du macrolot 1 qui n'ont pas nécessité le bornage topographique prévu, ni les analyses environnementales des PC avant dépôt.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Prestations intellectuelles (AMO, MOE, Experts, Conseil, Huissier,...)	10 000,00	3 440,72	-6 559,28
Etudes de sol	0,00	0,00	0,00
Etudes de pollution	0,00	0,00	0,00
Géomètre	10 000,00	0,00	-10 000,00
Etudes pré-opérationnelles (étude d'impact, loi sur l'eau, zone humide, EEE, mobilité,...)	5 000,00	1 725,00	-3 275,00
Autres études (investigations complémentaires carrières souterraines,...)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	25 000,00	5 165,72	-19 834,28

■ Travaux de démolition

0k€ ont réellement été facturés en 2022 contre une prévision de 16k€ dans le CRAC 2022. Cela s'explique par une facturation très tardive en mars 2022 des travaux de débranchements commandés à GrDF en juillet 2020.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Travaux de démolition (débranchements, diagnostics amiante, démolition, défrichage,...)	0,00	15 887,17	15 887,17

■ Travaux de dépollution

Le CRAC 2021 envisageait une dépense de 7k€ sur 2022 pour 7k€ réellement facturés. Il n'y a aucun écart à analyser.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Travaux de dépollution (substitution terres saines, espèces invasives,...)	7 023,76	7 050,00	26,24

■ Travaux de comblement des carrières souterraines

Le CRAC 2021 envisageait une dépense de 794k€ sur 2022 pour 824k€ réellement facturés. Cette augmentation correspond aux surcoûts travaux liés aux dispositions prises en faveur des riverains (diminution des vibrations et des émissions de poussières).

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Travaux de comblement des carrières souterraines	794 160,00	824 145,67	29 985,67

■ Honoraires sur travaux de démolition / dépollution / comblement des carrières souterraines

41k€ ont réellement été facturés en 2022 contre une prévision de 27k€ dans le CRAC 2021. Cette augmentation correspond aux prestations réalisées par SEMOFI qui ont été plus importantes que prévues sur 2022.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Honoraires sur travaux de démolition/dépollution/comblement des carrières souterraines	27 240,25	40 885,00	13 644,75

■ Travaux de viabilisation

Il n'existe aucun écart à analyser puisqu'aucune dépense n'était initialement prévue pour 2022 et aucune dépense n'a été réellement réalisée.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Viabilisation			
Lot 1 : Terrassements, Assainissements, Chaussées	0,00	0,00	0,00
Lot 2 : Réseaux divers	0,00	0,00	0,00
Lot 3 : Espaces paysagers	0,00	0,00	0,00
Concessionnaires	0,00	0,00	0,00

■ Honoraires sur travaux de viabilisation

0k€ ont réellement été facturés en 2022 contre une prévision de 20k€ dans le CRAC 2021. Cela s'explique par le fait que le dossier PRO n'a finalement pas été validé par les services techniques de la MEL en 2022 : il devrait être validé en 2023, et donc facturé en 2023 par la MOE.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Honoraires sur travaux de viabilisation	20 000,00	0,00	-20 000,00

■ Urbaniste en Chef

8k€ ont réellement été facturés en 2022 contre une prévision de 30k€ dans le CRAC 2021. Cela s'explique par le fait que le dossier PRO n'a finalement pas été validé par les services techniques de la MEL en 2022 : il devrait être validé en 2023, et donc facturé en 2023 par la MOE.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Honoraires additionnels			
Urbaniste en chef	30 000,00	8 310,00	-21 690,00

■ Rémunération de l'aménageur sur recettes de cession de Charges Foncières

Il n'existe aucun écart à analyser puisqu'aucune rémunération n'était initialement prévue pour 2022 et aucune rémunération n'a été réellement versée à l'Aménageur.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Rémunération aménageur			
Rémunération sur recettes de cession de charges foncières	0,00	0,00	0,00

■ Frais divers, communication et frais d'animation de site

17k€ ont réellement été facturés en 2022 contre une prévision de 55k€ dans le CRAC 2021. Cette diminution est principalement due au report du lancement commercial des programmes immobiliers du macrolot 1 ainsi que de la Maison du Projet.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Frais divers			
Frais divers (maison du projet,...)	15 000,00	0,00	-15 000,00
Communication	20 000,00	16 872,19	-3 127,81
Frais d'animation de site	20 000,00	0,00	-20 000,00

■ Frais financiers

Les frais financiers payés en 2022, à hauteur de 136k€, sont supérieurs de 63k€ à la prévision de 73k€ faite dans le CRAC 2021 du fait de la forte augmentation des taux d'emprunt en 2022.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Frais financiers			
Frais financiers	72 862,75	135 999,46	63 136,71

Recettes

■ Cession de droits à construire

Il n'existe aucun écart à analyser puisqu'aucune recette de cession n'était initialement prévue pour 2022 et aucune recette de cession n'a été réellement perçue.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Programmes résidentiels			
Logements en accession libre	0,00	0,00	0,00
Logement en accession encadrée / PSLA	0,00	0,00	0,00
Logement locatif social	0,00	0,00	0,00
Résidence service senior - accession libre	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00
Activités économiques			
Commerces, services et restauration de proximité	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00

■ Rétrocessions d'espaces publics aménagés

Le CRAC 2021 prévoyait des recettes de rétrocessions d'espaces publics aménagés au cours de l'exercice 2022, pour un montant de 885k€ répartis ainsi :

- 495k€ pour les voiries circulables
- 390k€ pour les espaces verts accessibles

Le versement réel au cours de l'exercice 2022 a finalement été de 690k€ répartis ainsi :

- 495k€ pour les voiries circulables
- 195k€ pour les espaces verts accessibles

Conformément au nouvel échéancier des participations convenu lors du COPIIL du 7 novembre 2022 avec la VILLE (cf chapitre 9.2 « Tableau de synthèse des participations »), les 195k€ non-versés en 2022 par la VILLE sont reportés sur l'exercice 2025.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Rétrocessions d'espaces publics aménagés			
Voirie circulaire	495 000,00	495 000,00	0,00
Espaces verts accessibles	390 000,00	195 000,00	-195 000,00

■ Apports en nature

Conformément aux prévisions et aux pièces contractuelles signées entre la MEL/VILLE/VILOGIA, les apports en nature ont été intégrés, pour les montants prévus, dans les 2 actes notariés signés respectivement avec la MEL et la VILLE en 2019 : aucun écart n'est donc à analyser pour l'exercice 2022.

	FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"
Recettes d'apports en nature	Produits d'aménagement en € HT	Produits d'aménagement en € HT Hors droits	Produits d'aménagement en € HT Hors droits
Dont emprises foncières MEL	0,00	0,00	0,00
Dont emprises foncières Ville	0,00	0,00	0,00

Produits du bilan financier en Euros Courants

En Euros Courants

BILAN DE L'OPERATION		
BILAN CRAC 2021 arrêté au 31/12/2021	BILAN CRAC 2022 arrêté au 31/12/2022	DIFFERENCE "CRAC 2022 - CRAC 2021"

FACTURATION 2022		
FACTURATION 2022 Prév Bilan CRAC 2021	FACTURATION 2022 Réelle Bilan CRAC 2022	DIFFERENCE "Réelle - Prév"

ECHANCIER 2018 A 2029											
FACTURATION 2018 Réelle	FACTURATION 2019 Réelle	FACTURATION 2020 Réelle	FACTURATION 2021 Réelle	FACTURATION 2022 Réelle	FACTURATION 2023 Prév	FACTURATION 2024 Prév	FACTURATION 2025 Prév	FACTURATION 2026 Prév	FACTURATION 2027 Prév	FACTURATION 2028 Prév	FACTURATION JUSQU'AU 29 MARS 2029 Prév

PRODUITS DU BILAN D'AMENAGEMENT												
	Produits d'aménagement en € HT Hors droits		Produits d'aménagement en € HT Hors droits		Produits d'aménagement en € HT Hors droits		Charges Foncières		Surfaces Plancher		Produits d'aménagement en € HT Hors droits	
Recettes de cession de droits à construire												
Programmes résidentiels												
Logements en accession libre	7 068 272,00	7 786 040,00	717 768,00	647€/m²SP	12 168m²SP	0,00	0,00	0,00	0,00			
Logement en accession encadrée / PSLA	546 400,00	546 400,00	0,00	160€/m²SP	3 415m²SP	0,00	0,00	0,00	0,00			
Logement locatif social	2 130 000,00	2 130 000,00	0,00	150€/m²SP	14 200m²SP	0,00	0,00	0,00	0,00			
Résidence service senior - accession libre	3 169 120,00	3 387 680,00	218 560,00	620€/m²SP	5 464m²SP	0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL	12 913 792,00	13 850 120,00	936 328,00	393€/m²SP	35 247m²SP	0,00	0,00	0,00	0,00			
Activités économiques												
Commerces, services et restauration de proximité	180 000,00	204 137,28	24 137,28	392€/m²SP	600m²SP	0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL	180 000,00	204 137,28	24 137,28	340€/m²SP	600m²SP	0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL GENERAL	13 093 792,00	14 054 257,28	960 465,28	392€/m²SP	35 847m²SP	0,00	0,00	0,00	0,00			
Recettes de participations publiques												
Rétrocession de constructions publiques												
Maison de projet	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
Espace partagé et/ou polyvalent	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
Autre équipement collectif	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
Rétrocessions d'espaces publics aménagés												
Voirie circulaire	2 303 311,00	2 303 311,00	0,00			495 000,00	495 000,00	0,00	0,00			
Voirie piétonne	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
Espaces verts accessibles	780 182,00	780 182,00	0,00			390 000,00	195 000,00	-195 000,00	0,00			
Autres espaces extérieurs	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL	3 083 493,00	3 083 493,00	0,00			885 000,00	690 000,00	-195 000,00	0,00			
TOTAL GENERAL	3 083 493,00	3 083 493,00	0,00			885 000,00	690 000,00	-195 000,00	0,00			
Recettes d'apports en nature												
Dont emprises foncières MEL	143 074,00	143 074,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
Dont emprises foncières Ville	206 926,00	206 926,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
Dont emprises foncières privées	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL GENERAL	350 000,00	350 000,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
Recettes de subventions et autres participations												
Subvention Fonds Friches	1 201 078,00	1 201 078,00	0,00			360 323,40	360 323,40	0,00	0,00			
Autres participations	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL GENERAL	1 201 078,00	1 201 078,00	0,00			360 323,40	360 323,40	0,00	0,00			
TOTAL PRODUITS D'AMENAGEMENT	17 728 363,00	18 688 828,28	960 465,28			1 245 323,40	1 050 323,40	-195 000,00	0,00			





1. ANALYSE DES RISQUES

1.1 Comblement des carrières souterraines

Contexte en présence :

- Macrolot 1 :

L'approbation du Dossier de Réalisation de la ZAC constituant l'autorisation d'aménager le site (cf note BIGNON LEBRAY en date du 10 mars 2020), le marché de travaux, attribué à l'entreprise GUINTOLI le 20 février 2020, n'a pu lui être notifié que le 31 mai 2022 pour un démarrage du chantier fin juin 2022.

Pour mémoire, le CRAC 2018 prévoyait une approbation du Dossier de Réalisation en décembre 2019 de façon à pouvoir réaliser entre avril et octobre 2020 les travaux « lourds » d'aménagement de la ZAC, en l'occurrence les travaux de comblement des catiches du ML1 puisqu'il s'agit de terrassements de grande masse à 14 mètres de profondeur.

L'approbation du Dossier de Réalisation ayant été reportée au 24 juin 2022, le calendrier de ces travaux et par voie de conséquence le calendrier de toute l'opération d'aménagement de la ZAC ont été décalés de 2 ans.

De ce fait, le marché a subi une actualisation de prix de 10% passant d'une offre initiale de 720k€ à une contractualisation finale à hauteur de 794k€.

Dans le présent CRAC, le montant travaux de 836k€ est considéré pour le comblement des carrières du ML1 : ce montant correspond au marché réceptionné fin 2022, y compris tous les travaux supplémentaires régularisés par avenants. Ce marché ne constitue plus aucun risque pour l'Aménageur.

- Macrolot 2/3/4 Sud (= Phase 1) :

La consultation travaux s'est déroulée au 1^{er} semestre 2022, amenant à la désignation de l'entreprise SPIE BATIGNOLLES FONDATIONS. Son marché lui a été notifié le 12/12/2022 et l'achèvement des travaux est prévu en juillet 2023. Un budget de 2.580k€ est provisionné au CRAC 2022 et ne constitue plus de risque majeur d'évolution.

- Macrolot 4 Nord (= Phase 2) :

Concernant le ML4 Nord, VILOGIA attire l'attention sur le fait qu'à ce jour :

- les investigations micro-gravimétriques ont été réalisées par FONDASOL sur 95% de la surface et mettent en évidence un sous-sol similaire à celui des ML2/3/4 Sud, à savoir qu'il présente de nombreuses cavités souterraines
- aucun forage destructif n'a été réalisé in situ

En conséquence, un chiffrage précis des travaux à réaliser sur cette zone n'est pas possible à ce jour, ce qui constitue une incertitude élevée pour le poste « Travaux de comblement des carrières souterraines ».

L'estimation de 673k€ du CRAC 2021 est donc maintenue dans le présent CRAC et résulte d'une simple extrapolation du montant de la phase 1, au regard de la surface de la phase 2.

De façon à fiabiliser davantage cette estimation, une campagne de sondages destructifs est prévue par FONDASOL en juillet 2023 (excepté au droit du préau de l'école qui demeure exploité).

Enfin, la mise hors-exploitation du préau de l'école Pasteur-Curie par la VILLE étant repoussée à une date indéfinie et de toute évidence ultérieure à mi-2025 (au stade de la mise en concurrence, l'acquisition de ce foncier par l'Aménageur était initialement prévue en 2022), l'hypothèse prise par l'Aménageur est que les travaux de la zone école (= préau + cour) devront être déconnectés des travaux du reste de la phase 2 (bassin MEL + jardin Ejappe est Belle). Ce nouveau phasage génèrera inévitablement des surcoûts provisionnés dans le poste « Travaux de comblement des carrières souterraines » à hauteur de 413k€ dans le présent CRAC 2022.

Appel à Projets DGALN « Fonds friches 2021 » :

VILOGIA a candidaté à l'Appel à Projets DGALN « Fonds friches 2021 » le 5 mars 2021 dans l'objectif de décrocher une subvention ADEME. Malgré la qualité du dossier présenté, l'ILOT JARDINS n'a pas été lauréat de cette session qui s'est achevée en juin 2021. Sur demande de la DGALN qui a toutefois été sensible aux qualités environnementales du projet, VILOGIA a candidaté à nouveau à la 2^{ième} session le 1^{ier} octobre 2021 et a été lauréat d'une subvention de 1,2M€ en novembre 2021 sous les réserves suivantes :

- Les dépenses subventionnées par le fonds friches doivent être engagées avant le 31 décembre 2022, à savoir tous les marchés travaux de comblement de carrières notifiés par Ordre de Service
- Les dépenses subventionnées par le fonds friches doivent être terminées avant le 31 octobre 2024, à savoir tous les marchés travaux de comblement de carrières réceptionnés et financièrement soldés
- Le montant définitif de la subvention sera calculé au moment de la demande de versement de solde et plafonné au déficit de l'opération (hors intervention du fonds friches) actualisé au moment de la demande de solde de la subvention.

En conséquence, l'hypothèse d'une subvention Fonds Friches pour son montant maximum, à savoir 1,2M€, est prise en compte dans le présent CRAC :

- Quel que soit le niveau de résultat dégagé à la clôture de la Concession
- Bien qu'une partie des travaux de comblement de carrières, en l'occurrence au droit de l'école et de l'Ejappe Est Belle, ne pourront être ni notifiés fin 2022, ni soldés au 31 octobre 2024.

Conclusion :

L'hypothèse prise dans le CRAC 2022 est de maintenir le budget du poste « Travaux de comblement des carrières souterraines » à hauteur de 4.503k€. Considérant le montant de 2,9M€ donné par le Concédant lors de la mise en concurrence, le surcoût s'élève à 1.603k€.

Toutefois, la prise en compte d'une subvention de 1.201k€ ramène le surcoût que doit supporter le bilan de la Concession pour le seul poste de comblement des carrières à 402k€.

1.2 Participations à l'aménagement des espaces publics

Il est rappelé que les participations accordées par la MEL et par la VILLE, au titre des rétrocessions des espaces publics aménagés en fonction de leurs compétences respectives, sont calculées sur la base des coûts de réalisation de ces ouvrages.

A ce titre et du fait des coûts actualisés de réalisation des espaces publics, intégrant principalement les surcoûts de 1.603k€ (vs CRAC 2018) liés au comblement des carrières souterraines et de 720k€ liés aux travaux d'aménagement urbain (vs CRAC 2021), VILOGIA souhaite porter à la connaissance du concédant les valorisations réelles des espaces publics à rétrocéder :

- Valorisation réelle des espaces publics à rétrocéder à la MEL : **3.096k€** pour une participation contractualisée, à l'issue de l'avenant n°2, à hauteur de 2.303k€, soit une sous-valorisation des participations de 793k€. Ces 793k€ constituent un potentiel d'augmentation des participations sur la ZAC.
- Valorisation réelle des espaces publics à rétrocéder à la VILLE : **1.382k€** pour une participation contractualisée à hauteur de 780k€, soit une sous-valorisation des participations de 602k€. Ces 602k€ constituent un potentiel d'augmentation des participations sur la ZAC.

Toutefois, conformément à l'article 17.2.1 du Traité de Concession qui précise que « l'aménageur sollicite le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant prévu au bilan prévisionnel, éventuellement modifié par avenant », le bilan CRAC 2022 respecte ce plafonnement en prévoyant le maintien du montant des participations prévues au Traité de Concession (y compris avenant n°2 qui prévoit une augmentation des participations MEL de 331,8k€), à savoir :

- au titre de la participation aux équipements publics, destinés à être intégrés dans le patrimoine de la MEL : 2.303.311€ HT
- au titre de la participation aux équipements publics, destinés à être intégrés dans le patrimoine de la VILLE : 780.182€ HT

Ci-dessous le tableau de synthèse des participations :

- à terminaison initiale (= au stade de la mise en concurrence)
- à terminaison CRAC 2022 réelles, à savoir calculées sur base de la réalité économique du bilan CRAC 2022
- à terminaison CRAC 2022 plafonnées, à savoir plafonnées aux montants des participations prévu au Traité de Concession avenanté

Montants HT des participations - Base fiches d'ouvrages											
	A terminaison initiale	A terminaison CRAC 2022 réelles	A terminaison CRAC 2022 plafonnées	2018 (réel)	2019 (réel)	2020 (réel)	2021 (réel)	2022 (réel)	2023 (prévisionnel)	2024 (prévisionnel)	2025 (prévisionnel)
MEL	1 971 511 €	3 096 291 €	2 303 311 €	39 462 €	369 961 €	156 247 €	105 640 €	213 087 €	902 262 €	509 631 €	7 021 €
VILLE	780 182 €	1 381 518 €	780 182 €	41 800 €	391 709 €	131 477 €	110 336 €	11 129 €	172 385 €	266 403 €	-345 057 €
TOTAL € HT	2 751 693 €	4 477 809 €	3 083 493 €	81 262 €	761 670 €	287 724 €	215 976 €	224 216 €	1 074 647 €	776 034 €	-338 036 €
Cf fiches d'ouvrages											

1.3 Acquisitions des 4 « Biens sans Maître »

Dans le présent CRAC 2022, l'hypothèse prise est l'acquisition des 4 « Biens sans Maître » par VILOGIA à la VILLE à l'Euro symbolique.

Toutefois, si VILOGIA a sollicité la VILLE en ce sens, VILOGIA reste dans l'attente de la confirmation formelle de la VILLE.

1.4 Projet des Espaces Publics

Dans le CRAC 2018, la découverte en avril 2018 d'un bassin enterré de 1050m² avait conduit à reporter la validation de l'AVP complet (= « avec zone bassin ») de fin 2018 à fin 2019.

Si l'AVP partiel (= « hors bassin de tamponnement MEL ») a pu être validé par la MEL lors du COPIL du 5 décembre 2018, l'AVP complet a été soumis à la validation de la MEL lors du COPIL du 18 octobre 2019.

Si à compter du 18 octobre 2019 l'AVP ne faisait plus l'objet de discussion étant donné que toutes les thématiques avaient abouti à un accord, il n'en est pas moins qu'un atermoiement semblait persister quant à la validation officielle de l'AVP par le Concédant, ce qui n'a pas permis d'enclencher la phase PRO-DCE des VRD à cette date.

En date du 2 juillet 2020, l'AVP restant toujours sans validation officielle de la MEL, le Concessionnaire a adressé un courrier de validation « tacite » de l'AVP au Concédant, validation prenant effet à réception dudit courrier. Lors de la réunion « CRAC » du 8 septembre 2020, la MEL a indiqué verbalement qu'un courrier de validation serait adressé à VILOGIA pour acter la bonne réalisation et achèvement de la phase AVP, en précisant toutefois que les échanges en cours avec la VILLE amèneront inévitablement à reprendre les études AVP qui avaient déjà été finalisées.

En effet, au regard des évolutions de projet souhaitées et exprimées par les collectivités au cours du 4^{ème} trimestre 2020 et 1^{er} trimestre 2021 sur les volets urbains, climatiques, écologiques et sociaux :

- Ajout d'une piste cyclable
- Augmentation de l'offre en stationnements publics
- Réflexion sur la mutabilité et mutualisation des stationnements
- Adaptation de l'épannelage de certains îlots pour des transitions plus douces avec le voisinage
- Re-questionnement des usages des espaces verts
- Augmentation de la largeur du fuseau à laisser libre en vue de la requalification de la rue de la Jappe (passage de 11m à 12m)
- Réflexion relative à la création d'un réseau de chauffage urbain biomasse
- Augmentation des performances énergétiques des bâtiments pour être nettement plus ambitieux que la future RE2020
- Augmentation de la programmation sociale

une reprise conséquente de l'AVP s'est avérée nécessaire au cours du 1^{er} semestre 2021. L'AVP modificatif a alors été soumis à la validation de la MEL le 2 août 2021 qui l'a ensuite validé en date du 5 octobre 2021.

A noter qu'un 1^{er} dossier de PRO-DCE avait été enclenché par VILOGIA dès mars 2020 et avait fait l'objet d'un rendu intermédiaire des livrables par l'équipe de MOE à VILOGIA en date du 31 mars 2020, production qui est de ce fait restée sans suite au regard de la ré-orientation politique opérée sur l'opération.

Un 2^{ème} dossier PRO a été produit et adressé à la MEL le 16 juin 2022 puis mis à jour le 28 novembre 2022. Ce dossier reste en attente de validation des collectivités à juillet 2023 suite au dernier envoi du carnet de détail de la pergola effectué le 14 juin 2023.

Toutefois, pour tenir le calendrier de l'opération, l'Aménageur a considéré une validation implicite du PRO (hors pergola) par le concédant et a engagé la phase de consultation des entreprises en février 2023.

Conclusion :

Le CRAC 2022 tient compte des études urbaines suivantes et non-connues au stade de la mise en concurrence :

- Production de l'AVP en 3 temps :
 - o AVP partiel (« hors zone bassin ») présenté au COPIL du 5 décembre 2018
 - o AVP complet (« avec zone bassin ») présenté au COPIL du 18 octobre 2019
 - o AVP modificatif (« avec piste cyclable ») adressé à la MEL le 2 août 2021

- Production du PRO en 3 temps :
 - o PRO partiel (« sans piste cyclable et sans RCU ») remis à VILOGIA le 31 mars 2020
 - o PRO complet (« avec piste cyclable et avec RCU ») adressé à la MEL le 16 juin 2022
 - o PRO complet (« avec piste cyclable et sans RCU ») adressé à la MEL le 28 novembre 2022

En termes de travaux, l'hypothèse prise dans le CRAC 2022 est de revaloriser le poste « Travaux de viabilisation » de 686k€ pour s'établir à 4.263k€, de façon à intégrer les offres entreprises les moins-disantes reçues le 31 mars 2023.

A noter que le lot 3 du marché travaux (= lot mobilier et espaces paysagés) est fiabilisé à 70% par les offres entreprises car 30% des aménagements paysagés de la ZAC ne sont pas encore définis et n'ont donc pas été intégrés dans la consultation, à savoir :

- Espace de détente du ML1 -> en cours d'établissement du PRO, chiffrage MOE
- Espace sportif du ML1 -> en cours d'établissement du PRO, chiffrage MOE
- Aménagement du jardin partagé de l'Ejappe Est Belle -> en cours d'établissement du PRO, chiffrage MOE
- Ex-jardins familiaux -> Concertation citoyenne à mener en 2024, chiffrage MOE

A noter que si les 3 projets communaux suivants ont été considérablement ralentis par la crise sanitaire, ils restent indispensables pour connecter qualitativement l'opération sur son environnement extérieur direct et éviter de nouveaux décalages de calendrier, à savoir :

- l'établissement du projet lié à la ré-organisation de l'école primaire pour permettre la démolition du préau et le raccordement de l'agrafe verte sur l'équipement public réhabilité
- l'établissement du projet de requalification de la rue de la Jappe pour permettre le raccordement du macro-lot 4 sur le nouvel espace public hors ZAC
- l'établissement du projet de ré-aménagement du boulodrome pour le connecter qualitativement à la future place publique érigée sur la ZAC

Pour ces 3 projets communaux, il est expressément demandé aux collectivités de faire connaître à l'Aménageur la description des projets envisagés, ainsi que le calendrier d'études et travaux associé.

A noter que la variabilité des prix des VRD/EV est forte depuis 2020, et plus encore depuis début 2022, ce qui amène l'Aménageur à maintenir une provision pour aléas de 5% du montant total des VRD, soit 213k€.

Rappel CRAC 2021 :

L'hypothèse qui avait été prise au stade du CRAC 2020 était de revaloriser le poste « Travaux de viabilisation » de 397k€ sur la base du chiffrage AVP du 7 septembre 2021 (soit 2.799k€ au stade du CRAC 2020 vs 2.402k€ au stade du CRAC 2019). De la même façon, les surcoûts d'études étaient évalués à 40k€ pour les « Honoraires sur travaux de viabilisation » et également 40k€ pour l' « Urbaniste en Chef ».

Compte tenu de ces surcoûts études/travaux valorisés à 477k€ et reposant sur des causes extérieures à l'Aménageur (conséquences de la présence du bassin de tamponnement, ajout de places de stationnement, création d'une piste cyclable, reprise des études,...), l'Aménageur avait sollicité les collectivités pour une prise en charge de ces surcoûts, demande qui est restée infructueuse au stade du CRAC 2021, demande qui est reconduite par l'Aménageur au stade du CRAC 2022.

1.5 Incertitudes économiques sur la sortie des programmes immobiliers

Suite à la crise sanitaire en 2020 et 2021, puis à la guerre en Ukraine débutée début 2022, la visibilité du marché immobilier à moyen terme s'est substantiellement détériorée consécutivement à une forte augmentation des coûts travaux et une augmentation brutale des taux d'intérêt.

Aussi, l'annonce gouvernementale de la fin du dispositif de défiscalisation PINEL à horizon fin 2024 met les promoteurs dans l'incertitude quant à l'impact de cette décision sur l'attractivité des futurs programmes et leur commercialisation. Il conviendra de rester très attentif à l'évolution du marché immobilier compte tenu de la chute des ventes aux investisseurs qui sera induite par la disparition du dispositif, d'autres produits liés à d'autres mécanismes de financement devront éventuellement être envisagés lors de la mise en commercialisation des prochains macro-lots.

Par ailleurs, la volonté forte affichée par la VILLE dès le mois de juin 2020 de diminuer notablement l'impact carbone du projet tout en augmentant le niveau des performances énergétiques des bâtiments induit une augmentation des coûts de construction et donc, à prix de vente équivalent, une baisse mécanique des Charges Foncières.

Au stade du CRAC 2022, l'hypothèse prise par l'Aménageur reste une extrapolation sur toute la ZAC des Charges Foncières proposées par le promoteur ICADE sur le ML1. Toutefois, au regard des éléments développés ci-dessus, cette extrapolation des CF du ML1 sur toute la ZAC s'avère très relative. En effet, si l'extrapolation pouvait constituer jusqu'alors une projection réaliste, elle est dorénavant beaucoup moins évidente.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMPOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

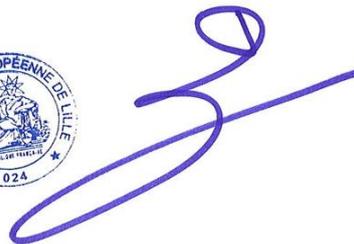
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103933-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0251

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LA MADELEINE -

ZAC PARDOËN - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Ce projet du site Pardoën à La Madeleine consiste à :

- revaloriser des friches industrielles avec la création de logements, des espaces publics (un espace vert incluant une aire de jeux et une voirie de desserte de l'opération) ainsi que des espaces privés ouverts au public permettant de rejoindre les bords de Deûle ;
- à valoriser les berges du canal connexe au site concerné, dans le cadre de la levée de la discontinuité piétonne et cyclable existante au niveau de la Basse Deûle.

Le projet d'aménagement se développe sur environ 2,2 ha pour une programmation d'environ 12 700 m² de surface de plancher. L'opération comporte des enjeux de qualité architecturale et énergétique qui devront être particulièrement soignés, avec la création d'espaces publics, ainsi qu'une revalorisation du bord à canal.

Par sa délibération n° 16 C 0528 du 14 octobre 2016, le Conseil métropolitain a approuvé la signature d'une concession d'aménagement avec la société Gilles Trignat Résidences pour la réalisation de l'aménagement du site Pardoën à La Madeleine. La concession d'aménagement a été notifiée le 1er février 2017 pour une durée de 5 ans.

Par sa délibération n° 21-C-0431 du 15 octobre 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature d'un avenant à la concession d'aménagement pour prolonger la durée de celle-ci jusqu'au 1er février 2025.

Conformément à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'aménageur produit chaque année un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.



A. Faits marquants en 2022

Les faits marquants de 2022 concernent la finalisation de l'ensemble des travaux de dépollution et le démarrage des travaux de voirie sur la tranche 1 de l'opération avec la réalisation des bordures de la voirie principale et la mise en œuvre des fonds de forme qui permettront par la suite la réalisation des enrobés de voirie.

Les travaux du lot 3 ayant débuté, les recettes de charges foncières correspondant au lot 3 ont été perçues en 2022.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 79 850 € HT, correspondant à la finalisation des travaux de dépollution ainsi qu'au démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 1. Les dépenses 2022 sont en baisse de 135 848 € HT par rapport au prévisionnel 2022 du CRAC 2021, ce qui s'explique par le décalage des travaux principalement sur 2023.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 1 447 173 € HT, correspondant à la recette des charges foncière du lot 3, et sont inchangées par rapport au prévisionnel 2022 du CRAC 2021.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 5 636 355 € HT au CRAC 2022, sans écart par rapport au CRAC 2021.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 5 580 591 € HT au CRAC 2022, sans écart par rapport au CRAC 2021.

5. Risques éventuels

Les risques éventuels envisagés sont liés à la hausse conjecturale des prix et le léger décalage du planning de la concession pour recaler la réalisation des travaux d'espaces publics à la livraison des lots de la dernière phase en 2025.

C. Évolution des participations de la MEL

Le montant prévisionnel total de la participation de la MEL est inchangé et s'élève à 98 200 € HT. Cette participation se décompose de la manière suivante :

- 26 648 € HT de participation aux équipements publics (PE), destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant ;
- 71 552 € d'apport en nature du foncier.

La commune de La Madeleine participe à hauteur de 36 800 € HT au titre de ses équipements publics destinés à être intégrés dans son patrimoine.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. de prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LA MADELEINE -

ZAC PARDOËN - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Ce projet du site Pardoën à La Madeleine consiste à :

- revaloriser des friches industrielles avec la création de logements, des espaces publics (un espace vert incluant une aire de jeux et une voirie de desserte de l'opération) ainsi que des espaces privés ouverts au public permettant de rejoindre les bords de Deûle ;
- à valoriser les berges du canal connexe au site concerné, dans le cadre de la levée de la discontinuité piétonne et cyclable existante au niveau de la Basse Deûle.

Le projet d'aménagement se développe sur environ 2,2 ha pour une programmation d'environ 12 700 m² de surface de plancher. L'opération comporte des enjeux de qualité architecturale et énergétique qui devront être particulièrement soignés, avec la création d'espaces publics, ainsi qu'une revalorisation du bord à canal.

Par sa délibération n° 16 C 0528 du 14 octobre 2016, le Conseil métropolitain a approuvé la signature d'une concession d'aménagement avec la société Gilles Trignat Résidences pour la réalisation de l'aménagement du site Pardoën à La Madeleine. La concession d'aménagement a été notifiée le 1er février 2017 pour une durée de 5 ans.

Par sa délibération n° 21-C-0431 du 15 octobre 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature d'un avenant à la concession d'aménagement pour prolonger la durée de celle-ci jusqu'au 1er février 2025.

Conformément à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'aménageur produit chaque année un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

Les faits marquants de 2022 concernent la finalisation de l'ensemble des travaux de dépollution et le démarrage des travaux de voirie sur la tranche 1 de l'opération avec la réalisation des bordures de la voirie principale et la mise en œuvre des fonds de forme qui permettront par la suite la réalisation des enrobés de voirie.

Les travaux du lot 3 ayant débuté, les recettes de charges foncières correspondant au lot 3 ont été perçues en 2022.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 79 850 € HT, correspondant à la finalisation des travaux de dépollution ainsi qu'au démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 1. Les dépenses 2022 sont en baisse de 135 848 € HT par rapport au prévisionnel 2022 du CRAC 2021, ce qui s'explique par le décalage des travaux principalement sur 2023.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 1 447 173 € HT, correspondant à la recette des charges foncière du lot 3, et sont inchangées par rapport au prévisionnel 2022 du CRAC 2021.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 5 636 355 € HT au CRAC 2022, sans écart par rapport au CRAC 2021.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 5 580 591 € HT au CRAC 2022, sans écart par rapport au CRAC 2021.

5. Risques éventuels

Les risques éventuels envisagés sont liés à la hausse conjecturale des prix et le léger décalage du planning de la concession pour recaler la réalisation des travaux d'espaces publics à la livraison des lots de la dernière phase en 2025.

C. Évolution des participations de la MEL

Le montant prévisionnel total de la participation de la MEL est inchangé et s'élève à 98 200 € HT. Cette participation se décompose de la manière suivante :

- 26 648 € HT de participation aux équipements publics (PE), destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant ;
- 71 552 € d'apport en nature du foncier.

La commune de La Madeleine participe à hauteur de 36 800 € HT au titre de ses équipements publics destinés à être intégrés dans son patrimoine.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. de prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

**Concession relative à l'aménagement des
friches industrielles Becquet et Financière
Agache – Quartier Pardoën
à La Madeleine**

**Synthèse du Compte Rendu Annuel de l'Activité au
Concédant 2022**

-

Métropole Européenne de Lille

Version 1.0 du 22/06/2023

Sommaire

1. Objet de la concession	3
2. Réalisation de l'année 2022	3
2.1. Les dépenses depuis la signature du traité jusque fin 2022	3
2.2. Les recettes depuis la signature du traité jusque fin 2022	3
3. Prévisions 2023.....	4
3.1. Les dépenses	4
3.2. Les recettes	4
4. Evolutions de l'opération	4
5. Bilan 2022.....	5
6. Plan de trésorerie global recalé au réel	6
7. Analyse des risques, conclusion générale et perspectives.....	7
8. Annexes	8

1. Objet de la concession

L'objet de l'opération est défini à l'article 1 du contrat de concession d'aménagement. Les bases générales de l'opération d'aménagement du quartier Pardoën sont définies dans le dossier du traité de concession, respectivement approuvés par délibération du Conseil Communautaire de la Métropole n°16C0528 en date du 14 octobre 2016 pour une durée de 5 ans (soit jusqu'au 31 janvier 2022) conformément à l'article 5 du traité de concession d'aménagement. La concession d'aménagement a été notifiée le 1^{er} février 2017. Par délibération du Conseil de la Métropole n°21 C 0431 en date du 15 Octobre 2021, un avenant à la Convention d'Aménagement en date du 06 Décembre 2021 a prolongé la durée de celle-ci au 15^r février 2025.

L'opération comprend l'ensemble des travaux d'aménagement à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions, à l'intérieur du périmètre de l'opération. Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, en conformité avec le plan directeur d'aménagement.

Pour réaliser ce programme, le concessionnaire a pour mission l'aménagement de l'ensemble du tènement objet de la concession, conformément au schéma d'intention présenté en annexe 1. Les travaux d'aménagement prévus découpent le tènement en 5 lots à bâtir, tous desservis par une voirie de desserte bouclant la rue de Pérenchies et la rue de Pré Catelan. Une poche de parking est également prévue en entrée sud, ainsi qu'un espace vert. Une promenade douce remarquable sera aménagée pour permettre l'accès au bord de Deûle depuis la future voirie de desserte, et ce pour apporter une qualité d'usage forte à l'ensemble de ce nouveau quartier.

2. Réalisation de l'année 2022

2.1. Les dépenses depuis la signature du traité jusque fin 2022

	Dépenses HT engagées en 2022	Total des engagements HT	Dépenses HT prévisionnelles	Ecart engagement/prévisionnelles
Taxe foncière	6 000 €	8 993 €	15 000 €	40%
Travaux de dépollution	28 476 €	497 948 €	770 306 €	35%
Travaux d'aménagement VRD	5 124 €	832 439 €	867 797 €	4%
CSPS	500 €	2 151 €	3 303 €	35%
BE VRD	2 500 €	67 600 €	69 600 €	3%
Honoraires Paysagistes (suivi Exe)	2 250 €	2 250 €	9 000 €	75%
Frais généraux	1 000 €	27 842 €	30 000 €	7%
Assurances	2 000 €	4 817 €	7 257 €	34%
Frais Financier	20 000 €	66 023 €	86 080 €	23%
Honoraire de gestion	12 000 €	42 000 €	65 716 €	36%
Somme	79 850 €	1 552 063 €		

2.2. Les recettes depuis la signature du traité jusque fin 2022

Vente SP Accession Lot 3.

3. Prévisions 2023

3.1. Les dépenses

Taxe foncière : 5000 €

Géomètre : 4 080 €

Travaux de dépollution : 272 358 €

Travaux d'aménagement : 35 358 €

CSPS : 550€

BE VRD : 2 000 €

Honoraires Paysage (Suivi EXE) : 2 250 €

Frais généraux : 1 000€

Assurances RC : 1 500€

Frais financiers : 15 000€

3.2. Les recettes

Vente SP Accession Lot 4 et 5

4. Evolutions de l'opération

Aucune évolution depuis le dernier CRAC.

5. Bilan 2022

	BILAN DERNIER CRAC APPROUVE 2021	BILAN 2022	ECARTS 2021 - 2022
DEPENSES	5 580 590	5 580 590	0
ACQUISITIONS ET FRAIS	3 398 277	3 398 277	0
Acquisitions Foncières	3 340 012	3 340 012	0
Frais de notaire	43 265	43 265	0
Taxe foncière	15 000	15 000	0
ETUDE FONCIERES	72 705	72 705	0
Géomètre	15 000	15 000	0
Demande d'étude d'impact au cas par cas	1 355	1 355	0
Honoraire de dépollution (cf Etude sols + dépollution)	56 350	56 350	0
TRAVAUX	1 764 102	1 764 102	0
Travaux de dépollution	770 306	770 306	0
Travaux d'aménagement VRD	867 796	867 797	0
Travaux d'aménagement paysagés	126 000	126 000	0
HONORAIRES	151 453	151 453	0
Architecte - Urbaniste	40 000	40 000	0
CSPS	3 303	3 303	0
Bureau de Contrôle	6 950	6 950	0
BE VRD	69 600	69 600	0
Etudes complémentaires : Loi sur l'eau	14 300	14 300	0
Etude délimitation ZH	800	800	0
Honoraires Paysagistes (Conception)	7 500	7 500	0
Honoraires Paysagistes (suivi Exe)	9 000	9 000	0
FRAIS DIVERS & ASSURANCES	128 337	128 337	0
Frais généraux	30 000	30 000	0
Assurances - RC PROMOTEUR	7 257	7 257	0
Frais Financier	86 080	86 080	0
Frais de liquidation	5 000	5 000	0
REMUNERATION	65 716	65 716	0
Honoraire de gestion	65 716	65 716	0
Marge			0
RECETTES	5 580 591	5 580 591	0
Vente SP Accession Lot 1	693 063	693 063	0
Vente SP Accession Lot 2	1 197 855	1 197 855	0
Vente SP Accession Lot 3	1 447 173	1 447 173	0
Vente SP Accession Lot 4	1 231 200	1 231 200	0
Vente SP Sociale	876 300	876 300	0
Apport MEL en nature	71 552	71 552	0
Participation MEL sur aménagement	26 648	26 648	0
Participation Ville sur aménagement	36 800	36 800	0

6. Plan de trésorerie global recalé au réel

	BILAN INITIAL (2017)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cumul à fin 2022	2023	2024	2025	TOTAL
RESULTAT D'EXPLOITATION (€ HT)		-98 618,00	-17 070,00	-47 479,00	-1 088 109,72	-1 716 470,44	1 367 323,00	-1 600 424,16	1 706 454,00	-77 470,00	-28 560,00	0
DEPENSES	5 294 174,00	98 618	17 070	47 479	1 159 662	3 670 836	79 850	5 073 515	401 046	77 470	28 560	5 580 591
ACQUISITIONS ET FRAIS	3 455 435,00	15 787	0	650	861 271	2 508 562	6 000	3 392 270	5 000	1 007	0	3 398 277
Acquisitions Foncières	3 396 827,00	15 787			850 000	2 474 225		3 340 012				3 340 012
Frais de notaire	43 608,00			650	10 215	32 400		43 265				43 265
Taxe foncière	15 000,00				1 056	1 937	6 000	8 993	5 000	1 007		15 000
ETUDE FONCIERES	51 430,00	36 540	9 070	6 100	15 595	1 320	0	68 625	4 080	0	0	72 705
Géomètre	15 000,00	3 500		6 100		1 320	0	10 920	4 080			15 000
Demande d'étude d'impact au cas par cas	1 355,00	1 355						1 355				1 355
Honoraire de dépollution (cf Etude sols + dépollution)	35 075,00	31 685	9 070		15 595			56 350				56 350
TRAVAUX	1 334 421,00				226 765	1 070 022	33 600	1 330 387	357 716	50 000	26 000	1 764 103
Travaux de dépollution	125 000,00				181 637	287 835	28 476	497 948	272 358			770 306
Travaux d'aménagement VRD	1 209 421,00				45 127	782 187	5 124	832 439	35 358			867 797
Travaux d'aménagement paysagés								0	50 000	50 000	26 000	126 000
HONORAIRES	136 485,00	28 850	4 800	36 200	54 901	11 550	5 250	141 551	4 750	2 750	2 402	151 453
Architecte - Urbaniste	40 000,00				40 000			40 000				40 000
CSPS	3 628,00				1 101	550	500	2 151	500	500	152	3 303
Bureau de Contrôle	7 257,00	1 850		5 100				6 950				6 950
BE VRD	75 600,00	27 000	4 800	16 000	13 800	3 500	2 500	67 600	2 000			69 600
Etudes complémentaires : Loi sur l'eau				14 300				14 300				14 300
Etude délimitation ZH				800				800				800
Honoraires Paysagistes (Conception)	10 000,00					7 500		7 500				7 500
Honoraires Paysagistes (suivi Exe)							2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	9 000
FRAIS DIVERS & ASSURANCES	136 407,00	17 441	3 200	4 529	1 130	49 382	23 000	98 682	17 500	11 997	158	128 337
Frais généraux	30 000,00	17 441	3 200	4 529		1 672	1 000	27 842	1 000	1 000	158	30 000
Assurances - RC PROMOTEUR	7 257,00				585	2 232	2 000	4 817	1 500	940		7 257
Frais Financier	94 150,00				545	45 478	20 000	66 023	15 000	5 057		86 080
Frais de liquidation	5 000,00							0		5 000		5 000
REMUNERATION	179 996,00				0	30 000	12 000	42 000	12 000	11 716	0	65 716
Honoraire de gestion	180 000,00					30 000	12 000	42 000	12 000	11 716		65 716
Marge	4,00							0				0
RECETTES	5 294 174,00	0	0	0	71 552	1 954 366	1 447 173	3 473 091	2 107 500	0	0	5 580 591
Vente SP Accession Lot 1	661 990,00					693 063		693 063				693 063
Vente SP Accession Lot 2	1 144 150,00					1 197 855		1 197 855				1 197 855
Vente SP Accession Lot 3	1 382 290,00						1 447 173	1 447 173				1 447 173
Vente SP Accession Lot 4	1 176 000,00							0	1 231 200			1 231 200
Vente SP Sociale	794 744,00							0	876 300			876 300
Apport MEL en nature	71 552,00				71 552	0		71 552				71 552
Participation MEL sur aménagement	26 648,00					26 648		26 648				26 648
Participation Ville sur aménagement	36 800,00					36 800		36 800				36 800

7. Analyse des risques, conclusion générale et perspectives

Hausse de prix conjoncturelle

Le secteur de l'immobilier et du BTP est depuis le dernier trimestre 2021 en forte tension. Les matières premières subissant des hausses importantes, entre autres le PVC, ce qui engendre une hausse mécanique des prix de ces dernières de 10 à 25% dans le secteur des VRD. Cette tendance haussière s'est poursuivie sur 2022.

Actuellement le marché de travaux VRD est signé et sécurisé, nous permettant de confirmer cette hausse mécanique.

Le conflit Ukrainien

L'invasion de l'Ukraine par les Forces Russe en février 2022 a aggravé l'instabilité sur les marchés d'approvisionnement en matières premières impactant tant les fabricants, les fournisseurs que les entreprises réalisatrices. L'impact sur le coût de l'énergie est également considérable.

Planning de la Concession

Le planning chantier de la dernière phase de travaux nécessitera certainement de recaler le planning de la Concession d'Aménagement à fin 2025.

Conclusion

L'année 2022 sera marquée par la poursuite des travaux de dépollution et d'aménagement.

Nous estimons la fin des travaux d'aménagement à fin 2025.

8. Annexes

Annexe 1 : Schéma d'intention du programme d'aménagement



Légende	
	Limite tènement
	Lot 1
	Lot 2
	Lot 3
	Lot 4
	Lot 5 : Lot social
	Emprise des bâtiments
	Espace vert
	Poche de stationnements
	Aménagement bord de Deûle pour continuité cycle et piéton
	Voirie de desserte
	Aménagement privé à usage public

Annexe 2 : Tableau des acquisitions et cessions immobilières

PROPRIETAIRE	SECTION	NUMERO	SURFACE CADASTRALE	Prix HT	Date prévisionnelle d'acquisition
BECQUET	AN	62	637		
BECQUET	AN	63	3 110		
BECQUET	AN	64	45		
BECQUET	AN	487	1 811		
BECQUET	AN	488	2 572		
BECQUET	AN	648	3 038		
BECQUET	AN	758	3 312		
TOTAL BECQUET			14 525	2 324 000,00 €	acquis le 22/04/2021
FINANCIERE AGACHE	AN	760	4569		
TOTAL AGACHE			4569	850 000,00 €	Acquis le 28/02/2020
COMMUNE	AN	762	1183		
COMMUNE	AN	87	19		
COMMUNE	AN	88	465		
COMMUNE	AN	771	155		
COMMUNE	AN	773	6		
COMMUNE	AN	810 (ex 775)	170		
TOTAL COMMUNE			1998	150 225,00 €	acquis le 30/03/2021
MEL	AN	809	1 006		
TOTAL MEL			1006	71 552,00 €	sept-20
TOTAL ASSIETTE			22 098	3 395 777,00 €	

Annexe 3 : Etat des fonciers à acquérir au 31/12/2019



Annexe 4 : Décision n°17DD0636 du 21 juin 2017 relative à la désaffectation et au déclassement de la rue PARDOËN d'une contenance de 1006 m²



DÉCISION PAR DÉLÉGATION DU CONSEIL

N° 17DD0636

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n° 17 C 0007 adoptée lors du Conseil du 5 janvier 2017, complétée par la délibération n° 17 C 0035 adoptée lors du Conseil du 10 février 2017 portant sur les attributions du conseil déléguées à M. le Président, autorisant leur subdélégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi que la délégation des signatures desdites attributions aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 17 A 001 du 2 janvier 2017 complété par l'arrêté n° 17 A 009 du 13 janvier 2017 portant délégation de fonctions aux membres du bureau ;

Vu l'arrêté n° 17 A 035 du 23 février 2017 portant subdélégation de signature des attributions du conseil déléguées au Président à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu le Code de la voirie routière et notamment les articles L 141-3 et L 141-12 ;

Considérant que dans le cadre de l'aménagement du site Pardoën à La Madeleine, une concession d'aménagement simplifiée a été attribuée à la Société Gilles TRIGNAT Résidences ;

Considérant que la Société Gilles TRIGNAT Résidences a sollicité auprès de notre Établissement la cession à son profit de l'ancien tracé de la rue Pardoën d'une contenance de 1006 m², sous réserve d'arpentage ;

Considérant que la rue Pardoën, dont fait partie l'emprise en question, est une ancienne voie communale transférée dans le domaine public métropolitain par l'effet de la loi du 31 décembre 1966 ;

Considérant qu'il est par conséquent nécessaire de procéder à son déclassement avant cession ;

DÉCISION PAR DÉLÉGATION DU CONSEIL

N° 17DD0636

Considérant que, l'opération envisagée n'est pas de nature à porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation de la voie concernée puisque l'emprise est d'ores et déjà fermée à la circulation publique ;

Considérant par conséquent que la décision de déclassement peut être prononcée sans enquête publique préalable en application de l'article L141-3 du Code de la voirie routière ;

Considérant que la désaffectation de cette voie a été constatée le 10 mai 2017 par huissier de justice ;

Considérant que des conventions de servitudes tréfoncières non aedificandi seront instaurées pour les canalisations d'assainissement et de transport d'eau potable présente dans l'emprise concernée ;

Considérant que les conséquences liées à la présence éventuelle de réseaux aériens ou souterrains situés dans l'emprise objet du déclassement seront à la charge du demandeur ;

DÉCIDE

Article 1 : La désaffectation de la rue Pardoën à La Madeleine, d'une contenance de 1006 m², sous réserve d'arpentage, est constatée conformément au plan annexé à la présente délibération ;

Article 2 : Son déclassement est prononcé à compter du présent acte ;

Article 3 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lille dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou publication ;

Article 4 : M. Bruno CASSETTE, Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.

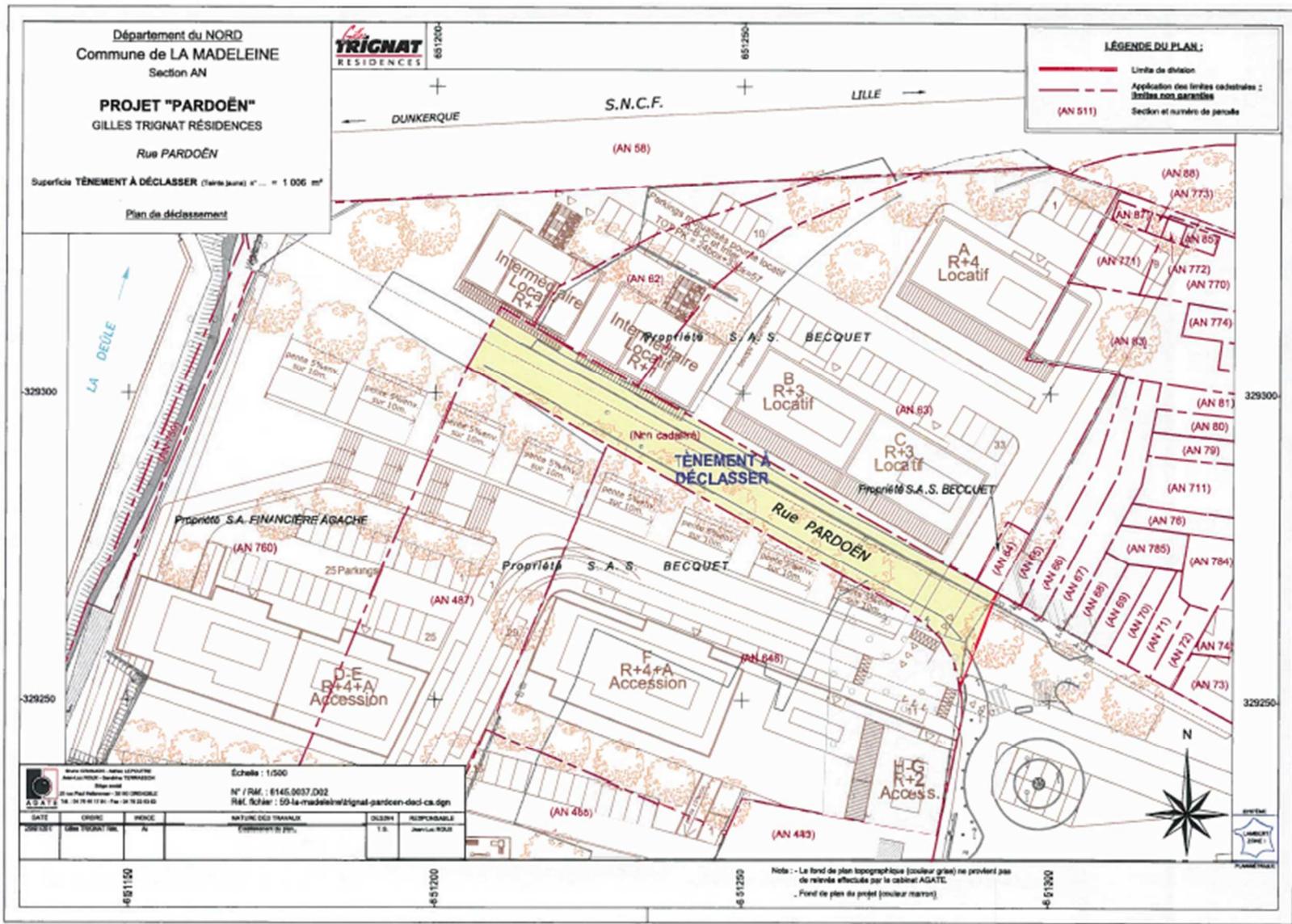
21 JUIN 2017

Le Président de la Métropole Européenne
de Lille

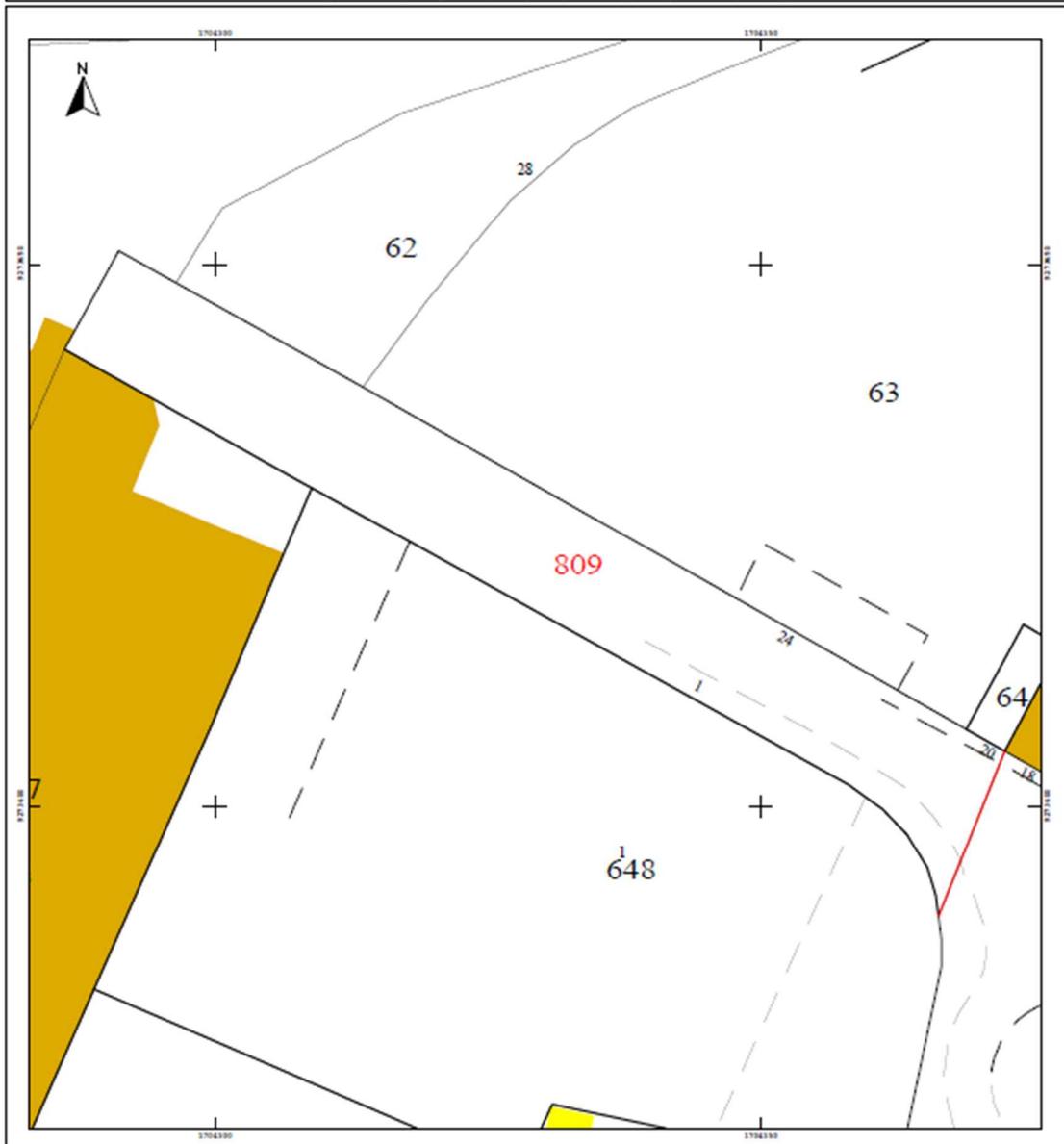
Pour le Président

Le Vice président délégué

M. Daniel JANSSENS

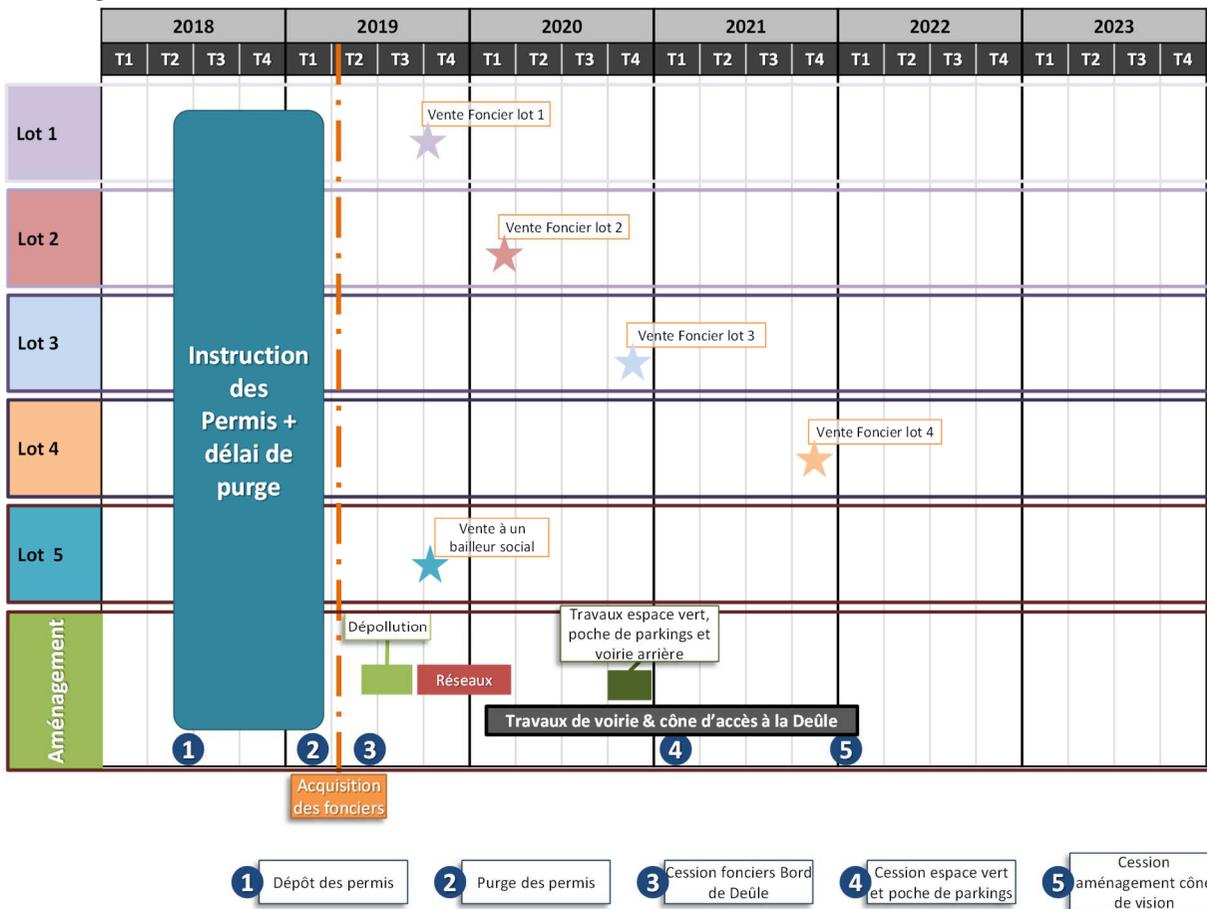


Commune : LA MADELEINE (368)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : AN Feuille(s) : 000 AN 01 Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 09/02/2018 Support numérique : -----
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1186 Y Document vérifié et numéroté le 09/02/2018 A CDIF Lille 1 Par Jeanne BECKER Inspectrice des finances publiques Signé	<p style="text-align: center;">CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)</p> <p>Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :</p> <p>A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau d'arpentage ; B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ----- par ----- géomètre s -----.</p> <p>Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la feuille n° 6463.</p> <p>-----, le -----</p> <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em; transform: rotate(-15deg); position: absolute; top: 50%; left: 50%; opacity: 0.5;">Document vérifié et numéroté le 09/02/2018</p>	D'après le document d'arpentage dressé Par J-L ROUX (2) Réf. : Le
<p style="text-align: center;">LILLE I CITE ADMINISTRATIVE RUE GUSTAVE DELORY 3EME ETAGE</p> <p style="text-align: center;">59018 LILLE Cedex Téléphone : 03-20-95-65-53 Fax : 03-20-95-65-57 cdif.lille-1@dgifp.finances.gouv.fr</p>	<small>(1) Révisé les mentions initiales. La feuille A final applicable que dans le cas d'une rectification (par exemple par voie de ruse à pied). Dans la feuille B, les propriétaires peuvent avoir effectué au ruisseau le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, arpenteur, géomètre ou technicien révisé du cadastre, etc...) (3) Préciser au verso et au dos de la feuille n° 6463 l'adresse et le nom de l'exploitant agricole, le nom, le numéro et la qualité de l'exploitant agricole, etc...</small>	

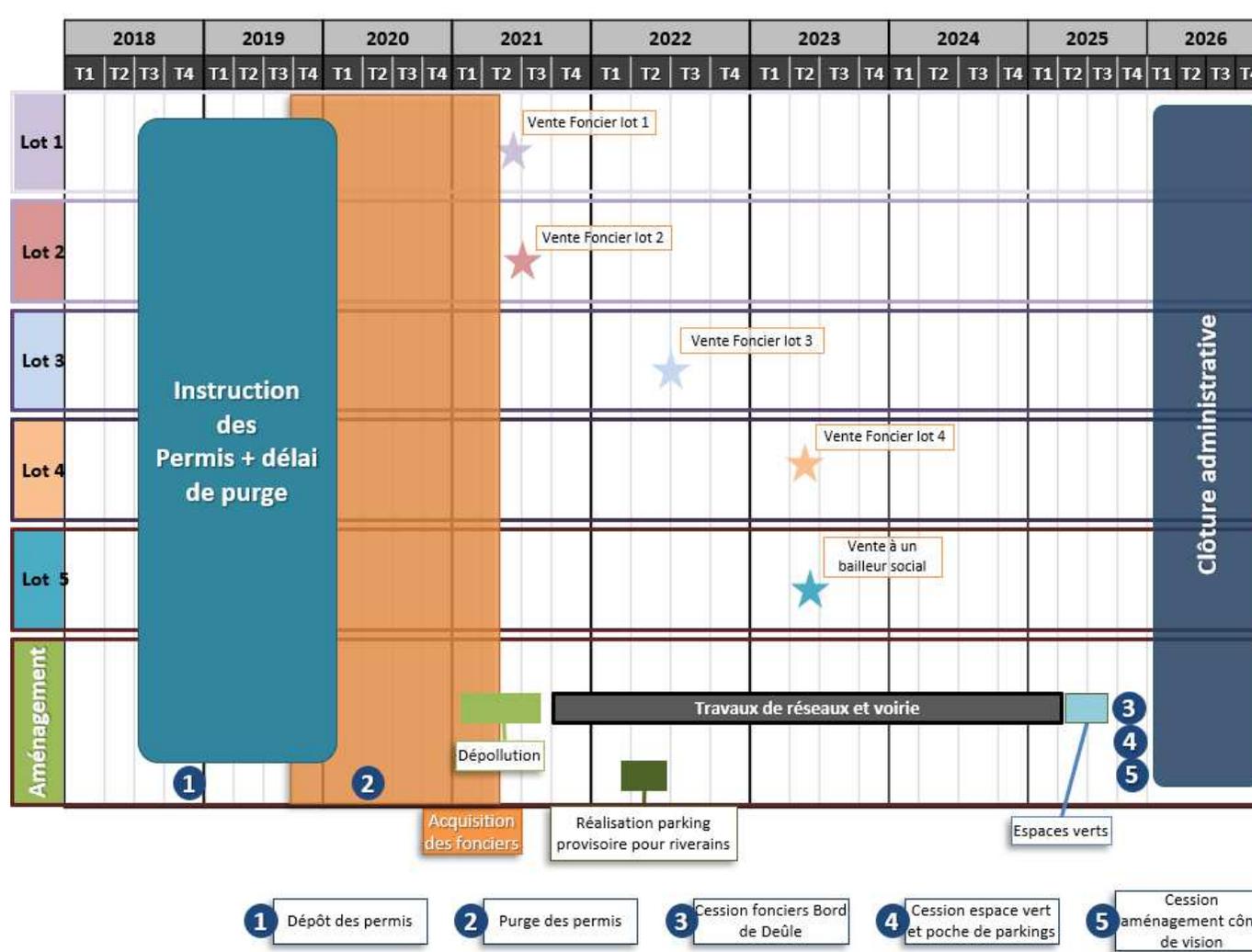


Annexe 5 : Planning

- Planning initial CRAC 2017



- Planning prévisionnel ajusté au réel



Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusque 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusque 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusque 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusque 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUSSET Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusque 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAIEY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusque 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

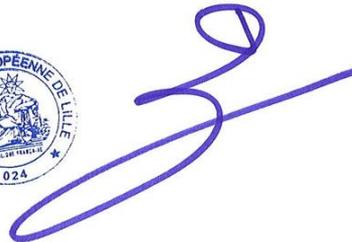
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103934-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0252

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC PORTE DE VALENCIENNES - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

D'une superficie d'environ 16 ha, la ZAC Porte de Valenciennes à Lille a pour enjeu la recomposition du secteur compris entre le site Saint-Sauveur, Euralille 2, la cité HLM Belfort et le quartier de Fives. L'enjeu est de rétablir les continuités entre ces différents quartiers tout en offrant des espaces publics de grande qualité et en renouvelant l'offre de logements. À terme, ce secteur pourrait accueillir plus de 1 000 emplois et environ 2 300 habitants.

Par sa délibération n° 07 C 0126 du 30 mars 2007, le Conseil a décidé de confier l'opération d'aménagement de la ZAC Porte de Valenciennes à la SPL Euralille. Le contrat a été notifié le 14 mai 2007, pour une durée de 12 ans, année de clôture comprise.

Par sa délibération n° 08 C 0581 du 19 décembre 2008, le Conseil a autorisé la signature d'un avenant n° 1 au contrat de concession pour modifier l'échéancier de versement de la rémunération forfaitaire de l'aménagement sans l'augmenter.

Par sa délibération n° 17 C 0718 du 19 octobre 2017, le Conseil a autorisé la signature d'un avenant n° 2 au contrat de concession pour intégrer les modifications du périmètre de la ZAC ainsi que la prolongation de la durée du contrat de trois ans, jusqu'en 2022.

Par sa délibération n° 21-C-0433 du 15 octobre 2021, le Conseil a autorisé la signature d'un avenant n° 3 au contrat de concession pour prolonger la durée du contrat jusqu'au 28 février 2025, année de clôture comprise.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Euralille produit chaque année un rapport (CRAC) comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a été marquée par l'aboutissement du concours architectural sur les lots 1.1 et 1.4 :

- pour le lot 1.1, porté par l'opérateur Kaufman & Braud, 8 500 m² de surface de plancher, comprenant une centrale des mobilités et un programme de *co-living*, l'agence Babin + Renaud a été retenue ;
- pour le lot 1.4, porté par le groupement Duval et Aire Nouvelle, programme tertiaire de 8 500 m² de surface de plancher, l'agence AIA a été retenue.

Les lots 5.3 et 5.4, attribués à CDC Habitat pour la réalisation d'un programme mixte (bureaux, logements, commerces et activités), ont connu un temps d'arrêt en raison du recours déposé le 1er septembre 2022 contre le permis de construire du lot 5.3 et à l'appel d'offres travaux infructueux du fait d'un dépassement de 50 % des prix par rapport à l'enveloppe du maître d'ouvrage.

Concernant les chantiers, l'année 2022 a permis la poursuite des travaux de construction des 70 logements des lots 4.2.3 et 4.2.4 portés par 3F Notre Logis, l'accueil des premiers élèves du groupe scolaire implanté sur le lot 5.2.2, la livraison de l'aire de jeux réalisée face à l'école et la livraison d'une première phase du jardin participatif du lot 4.2.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 381 000 € HT, soit une baisse de 1 035 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par le décalage des travaux d'espaces publics en pied de façade des plots E et F du lot 4.2, en cohérence avec le suivi du planning du lot.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 546 000 € HT, soit une baisse de 786 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par un retard pris dans la signature des actes de ventes des lots 5.3 et 5.4 avec la CDC Habitat.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 40 733 000 € HT, soit une augmentation de 706 000 € HT par rapport au CRAC 2021.



Cette augmentation est essentiellement liée :

- à la forte inflation des coûts travaux depuis le milieu de l'année 2022 (+ 650 000 € HT) ;
- à la hausse des frais de gestion de site (+ 38 000 € HT) en raison des dégradations d'espaces publics et vols de clôture.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 40 733 000 € HT, soit une augmentation de 560 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette augmentation est liée :

- à la mise au point du permis de construire du lot 1.1, qui a conduit à l'augmentation de la surface de plancher développée de 8 467 m² à 9 879 m² ;
- à l'actualisation du prix de la charge foncière du lot 1.1 ;
- aux recettes de conventions d'occupation précaire et de pénalités de chantier liées aux travaux des lots 4.2.3 et 4.2.4.

5. Risques éventuels

Dans le cadre de la cession du lot 1.4 au groupement Duval - Aire Nouvelle, la clause d'intéressement, demandée par l'État, dans le cadre de la revente de terrain dans les 10 ans suivant son acquisition, est estimée à 768 000 € HT.

Une négociation avec l'État est en cours sur le principe d'application et le mode de calcul. Selon l'issue des négociations, la cession du lot 1.4 pourrait être remise en cause, entraînant un manque à gagner de 2 250 000 € HT.

L'application de la clause d'intéressement aurait pour conséquence un bilan fortement déficitaire.

C. Évolution des participations de la MEL

La participation de la Métropole européenne de Lille (MEL) n'a pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé et s'élève à 7 432 000 € HT au titre de la participation aux équipements publics.

La commune de Lille participe également à hauteur de 609 000 € HT au titre de la participation aux équipements publics et à hauteur de 2 496 000 € HT au titre de la participation à l'éclairage public et aux espaces verts. Ces participations n'ont pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. de prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont explicitées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT



Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

**ZAC PORTE DE VALENCIENNES - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC
2022**

I. Rappel du contexte

D'une superficie d'environ 16 ha, la ZAC Porte de Valenciennes à Lille a pour enjeu la recomposition du secteur compris entre le site Saint-Sauveur, Euralille 2, la cité HLM Belfort et le quartier de Fives. L'enjeu est de rétablir les continuités entre ces différents quartiers tout en offrant des espaces publics de grande qualité et en renouvelant l'offre de logements. À terme, ce secteur pourrait accueillir plus de 1 000 emplois et environ 2 300 habitants.

Par sa délibération n° 07 C 0126 du 30 mars 2007, le Conseil a décidé de confier l'opération d'aménagement de la ZAC Porte de Valenciennes à la SPL Euralille. Le contrat a été notifié le 14 mai 2007, pour une durée de 12 ans, année de clôture comprise.

Par sa délibération n° 08 C 0581 du 19 décembre 2008, le Conseil a autorisé la signature d'un avenant n° 1 au contrat de concession pour modifier l'échéancier de versement de la rémunération forfaitaire de l'aménagement sans l'augmenter.

Par sa délibération n° 17 C 0718 du 19 octobre 2017, le Conseil a autorisé la signature d'un avenant n° 2 au contrat de concession pour intégrer les modifications du périmètre de la ZAC ainsi que la prolongation de la durée du contrat de trois ans, jusqu'en 2022.

Par sa délibération n° 21-C-0433 du 15 octobre 2021, le Conseil a autorisé la signature d'un avenant n° 3 au contrat de concession pour prolonger la durée du contrat jusqu'au 28 février 2025, année de clôture comprise.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Euralille produit chaque année un rapport (CRAC) comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a été marquée par l'aboutissement du concours architectural sur les lots 1.1 et 1.4 :

- pour le lot 1.1, porté par l'opérateur Kaufman & Braud, 8 500 m² de surface de plancher, comprenant une centrale des mobilités et un programme de *co-living*, l'agence Babin + Renaud a été retenue ;
- pour le lot 1.4, porté par le groupement Duval et Aire Nouvelle, programme tertiaire de 8 500 m² de surface de plancher, l'agence AIA a été retenue.

Les lots 5.3 et 5.4, attribués à CDC Habitat pour la réalisation d'un programme mixte (bureaux, logements, commerces et activités), ont connu un temps d'arrêt en raison du recours déposé le 1er septembre 2022 contre le permis de construire du lot 5.3 et à l'appel d'offres travaux infructueux du fait d'un dépassement de 50 % des prix par rapport à l'enveloppe du maître d'ouvrage.

Concernant les chantiers, l'année 2022 a permis la poursuite des travaux de construction des 70 logements des lots 4.2.3 et 4.2.4 portés par 3F Notre Logis, l'accueil des premiers élèves du groupe scolaire implanté sur le lot 5.2.2, la livraison de l'aire de jeux réalisée face à l'école et la livraison d'une première phase du jardin participatif du lot 4.2.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 381 000 € HT, soit une baisse de 1 035 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par le décalage des travaux d'espaces publics en pied de façade des plots E et F du lot 4.2, en cohérence avec le suivi du planning du lot.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 546 000 € HT, soit une baisse de 786 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par un retard pris dans la signature des actes de ventes des lots 5.3 et 5.4 avec la CDC Habitat.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 40 733 000 € HT, soit une augmentation de 706 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette augmentation est essentiellement liée :

- à la forte inflation des coûts travaux depuis le milieu de l'année 2022 (+ 650 000 € HT) ;
- à la hausse des frais de gestion de site (+ 38 000 € HT) en raison des dégradations d'espaces publics et vols de clôture.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 40 733 000 € HT, soit une augmentation de 560 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette augmentation est liée :

- à la mise au point du permis de construire du lot 1.1, qui a conduit à l'augmentation de la surface de plancher développée de 8 467 m² à 9 879 m² ;
- à l'actualisation du prix de la charge foncière du lot 1.1 ;
- aux recettes de conventions d'occupation précaire et de pénalités de chantier liées aux travaux des lots 4.2.3 et 4.2.4.

5. Risques éventuels

Dans le cadre de la cession du lot 1.4 au groupement Duval - Aire Nouvelle, la clause d'intéressement, demandée par l'État, dans le cadre de la revente de terrain dans les 10 ans suivant son acquisition, est estimée à 768 000 € HT.

Une négociation avec l'État est en cours sur le principe d'application et le mode de calcul. Selon l'issue des négociations, la cession du lot 1.4 pourrait être remise en cause, entraînant un manque à gagner de 2 250 000 € HT.

L'application de la clause d'intéressement aurait pour conséquence un bilan fortement déficitaire.

C. Évolution des participations de la MEL

La participation de la Métropole européenne de Lille (MEL) n'a pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé et s'élève à 7 432 000 € HT au titre de la participation aux équipements publics.

La commune de Lille participe également à hauteur de 609 000 € HT au titre de la participation aux équipements publics et à hauteur de 2 496 000 € HT au titre de la participation à l'éclairage public et aux espaces verts. Ces participations n'ont pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. de prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont explicitées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

—

CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA PORTE DE VALENCIENNES

CRAC 2022

—

SYNTHESE

—

Le CRAC au 31/12/2022 présente un bilan à l'équilibre, dans la continuité des exercices précédents.

HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES RECETTES ET DES DEPENSES

Les recettes à terminaison du projet (40 733 k€) connaissent deux évolutions notables par rapport à l'exercice précédent.

- La première évolution concerne les produits de charges foncières des commerces, activités et services, en hausse de 487 k€ pour deux raisons liées à la commercialisation du lot 1.1 :
 - la phase de mise au point du permis de construire a donné lieu à l'augmentation de la surface de plancher développée de 8 467 m² à 9 879 m², entraînant une hausse mécanique du prix total de la cession, calculé sur la base de 350 €/m² SDP (prix issu de la consultation opérateurs) ;
 - l'actualisation du prix de la charge foncière du lot, indexée sur l'indice ICC à partir de la désignation du projet architectural (T2 2022), entraînant là aussi une hausse mécanique du prix total de la cession. Le montant final de l'actualisation sera connu à la signature de l'acte de vente, lorsque le permis de construire sera purgé de tout recours.
- La seconde évolution est liée aux produits divers, en hausse de 73 k€ en raison de recettes de conventions d'occupation précaires et de pénalités de chantier liées aux travaux des lots 4.2.3 et 4.2.4 menés par SPIE Batignolles pour le compte de 3F Notre Logis.

Les dépenses au 31/12/2022 (40 733 k€) connaissent une augmentation de 1,7%.

- La hausse du poste « Travaux » de 688 k€ est la cause principale de cette augmentation. Elle s'explique de la manière suivante :
 - la majeure partie, environ 650 k€, est causée par la forte inflation des coûts travaux depuis le milieu de l'année 2022 : en moyenne, c'est une hausse des prix de 20% qui est constatée, à la fois sur les matériaux (notamment ceux intégrant de l'acier et du bois) et la mise en œuvre (du fait du renchérissement du prix de l'essence pour les machines). Cette hausse se répercute ainsi très fortement sur le programme des équipements publics restant à réaliser (abords du lot 4.2, phase 2 du jardin participatif, phase 3 de l'îlot 5, city-stade) ;
 - environ 38 k€ sont imputables à la hausse des frais de gestion de site : comme chaque année depuis 2020, le cadre de vie à proximité des installations illicites de la friche Saint-Sauveur est en forte dégradation. Les clôtures ceinturant les lots 1.1, 5.3 et 5.4 sont régulièrement volées, et les espaces publics de l'îlot 5 subissent de nombreuses dégradations dues à des squats de toxicomanes, nécessitant des reprises de mobiliers et de plantations. Par ailleurs, ces dépenses sont elles aussi soumises à la révision des prix et ont de ce fait subi l'inflation;
- Les autres postes de dépense en évolution le sont de manière plus marginale et se détaillent de la manière suivante :
 - le poste « Etudes générales » augmente de 15 k€ pour intégrer une régularisation du coût de mobilisation de la maîtrise d'œuvre urbaine pour le suivi technique (nivellements, raccordements réseaux) des lots de la phase 2 de la ZAC (1.3.1, 4.2, 5.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.3 et 5.4) ;

- le poste « Honoraires sur travaux » augmente de 52 k€ en raison d'une hausse mécanique des honoraires de maîtrise d'œuvre, calculés sur la base d'un pourcentage du montant des travaux ;
- le poste « Frais annexes » diminue de 58 k€ du fait d'une baisse conséquente des provisions de dépenses de communication, pour participer à l'équilibre global du bilan.

HYPOTHESES SUR LES MODALITES DE FINANCEMENT

L'opération est financée à ce jour par un financement souscrit auprès du Crédit Agricole Nord de France. Ce financement a été mobilisé début 2022 sur une période de 24 mois. Le remboursement in fine de cet emprunt est positionné en 2024.

Cependant, au vu des éléments liées à la commercialisation, et aux délais de réitération, les discussions seront entamées avec l'organisme bancaire pour étudier les possibilités d'adapter le remboursement du capital aux délais de cession.

RISQUES IDENTIFIES

Deux risques liés à la commercialisation du lot 1.4 pourraient impacter le bilan dès l'année prochaine, remettant en cause son équilibre et compromettant les capacités de financement de la fin du programme des équipements publics de la ZAC :

- la clause d'intéressement de l'Etat sur les recettes du lot 1.4 : cette clause, qui n'est pas intégrée dans le plan de trésorerie au 31/12/2022, prévoit qu'en cas de revente sur une période donnée des terrains acquis, l'acquéreur doit reverser à l'Etat un complément de prix correspondant à 50% de la plus-value réalisée. Dans ce cas, le montant de cette clause se monterait à 768 k€, ce qui rendrait le bilan de l'opération fortement déficitaire ;
- la cession des charges foncières du lot 1.4 au groupement Duval – Aire Nouvelle : l'application de la transférabilité de cette clause, peut remettre en cause la vente du lot 1.4 au groupement Duval – Aire Nouvelle, ce qui entraînerait un manque à gagner pour la concession de 2 250 k€.

Par ailleurs, la conjoncture économique difficile depuis le début de l'année 2022 a entraîné un ralentissement général de l'économie de la construction, du fait de la forte inflation des prix des matières premières. Les porteurs de projets immobiliers se voient contraints d'optimiser leurs coûts de construction, engendrant un décalage de calendrier pour les opérations dont les travaux n'ont pas encore démarré (lots 1.1, 1.4, 5.3 et 5.4). A ce stade, il n'est donc pas assuré que l'ensemble des programmes puisse être livré dans une temporalité compatible avec la fin de la ZAC, programmée fin février 2025

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLESS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMPOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

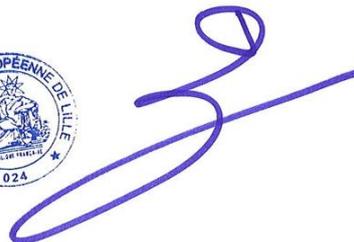
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103935-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0253

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC EURALILLE 2 - CONCESSION D'AMENAGEMENT - AVENANT N° 2

I. Rappel du contexte

D'une superficie de 20 ha environ, la ZAC Euralille 2 a été créée par une délibération du Conseil de Lille Métropole Communauté urbaine du 31 mars 2000.

Par délibération du 23 juin 2000, le Conseil a confié sa mise en œuvre à la SAEM Euralille, devenue entretemps SPL, pour une durée de 15 ans. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération en date du 15 décembre 2000.

Le programme des constructions, porté à 215 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) en 2009, comprenait la réalisation du siège de Région, une extension de Lille Grand Palais, environ 600 logements, des bureaux et d'autres activités.

Par sa délibération n° 15 C 1139 du 18 décembre 2015, le Conseil a ensuite désigné la SPL Euralille en qualité de concessionnaire dans le cadre d'une nouvelle concession d'une durée de 7 ans pour permettre l'achèvement de la ZAC.

Deux secteurs sont alors visés :

- le secteur dit du Champ libre (sur une partie duquel a ensuite été érigé le bâtiment Biotope) ;
- le secteur du Triangle Sud, qui doit permettre l'accueil du regroupement du rectorat et de la direction des services départementaux de l'Éducation nationale du Nord (DSDEN 59) sur le lot 10.A et la commercialisation d'environ 1 500 m² d'habitat adapté aux gens du voyage sur le lot 10.B.

Par sa délibération n° 21 C 0275 du 28 juin 2021, le Conseil a autorisé la signature d'un avenant n° 1 pour prolonger la concession d'un an et demi pour achever ce programme.

II. Objet de la délibération

Si les opérations du Triangle Sud et la plus grosse partie du Champ libre ont bien été livrées, une meilleure intégration urbaine du lot 2 du Champ libre est conditionnée aux travaux de redressement de la bretelle du périphérique, non réalisés à ce jour. De même, la viabilisation du lot 1.1 (lot à cheval sur deux opérations : Euralille 2 et Porte de Valenciennes) reste à effectuer.

Or, si la réflexion sur les modalités de poursuite du développement du secteur est bien engagée dans le cadre du grand Euralille, projet urbain s'étendant d'Euralille à la Deûle, il convient néanmoins d'assurer la finalisation opérationnelle du programme prévu dans la concession.

À ce titre, un avenant est proposé pour adapter la durée du contrat de concession afin de réaliser les travaux de dévoiement de la bretelle et d'ajuster par la même occasion le programme des travaux.

Le présent avenant a donc pour objets :

- l'adaptation de la durée du contrat de concession d'aménagement : la concession d'aménagement doit ainsi être prorogée de 28 mois jusqu'en décembre 2026 ;
- l'adaptation du programme de travaux : intégration du dévoiement de la bretelle du périphérique dans le secteur du Champ libre ;
- l'ajustement en conséquence de la rémunération du concessionnaire, avec une augmentation de 131 000 €.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer l'avenant n° 2 au contrat de concession d'aménagement pour le prolonger d'une durée de 2 ans et 4 mois, jusqu'en décembre 2026, modifier le programme d'opération et ajuster la rémunération de l'aménageur.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Mmes Martine AUBRY, Ingrid BRULANT-FORTIN, Isabelle MARIAGE-DESREUX, Elisabeth MASSE et Estelle RODES ainsi que MM. Stéphane BALY, Alain BEZIRARD, Michel COLIN, Matthieu CORBILLON, Stanislas DENDIEVEL, Franck HANOI, Sébastien LEPRETRE, Didier MANIER, Jacques RICHIR et Thierry ROLLAND n'ayant pas pris part au débat ni au vote.

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC EURALILLE 2 - CONCESSION D'AMENAGEMENT - AVENANT N° 2

I. Rappel du contexte

D'une superficie de 20 ha environ, la ZAC Euralille 2 a été créée par une délibération du Conseil de Lille Métropole Communauté urbaine du 31 mars 2000.

Par délibération du 23 juin 2000, le Conseil a confié sa mise en œuvre à la SAEM Euralille, devenue entretemps SPL, pour une durée de 15 ans. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération en date du 15 décembre 2000.

Le programme des constructions, porté à 215 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) en 2009, comprenait la réalisation du siège de Région, une extension de Lille Grand Palais, environ 600 logements, des bureaux et d'autres activités.

Par sa délibération n° 15 C 1139 du 18 décembre 2015, le Conseil a ensuite désigné la SPL Euralille en qualité de concessionnaire dans le cadre d'une nouvelle concession d'une durée de 7 ans pour permettre l'achèvement de la ZAC.

Deux secteurs sont alors visés :

- le secteur dit du Champ libre (sur une partie duquel a ensuite été érigé le bâtiment Biotope) ;
- le secteur du Triangle Sud, qui doit permettre l'accueil du regroupement du rectorat et de la direction des services départementaux de l'Éducation nationale du Nord (DSDEN 59) sur le lot 10.A et la commercialisation d'environ 1 500 m² d'habitat adapté aux gens du voyage sur le lot 10.B.

Par sa délibération n° 21 C 0275 du 28 juin 2021, le Conseil a autorisé la signature d'un avenant n° 1 pour prolonger la concession d'un an et demi pour achever ce programme.

II. Objet de la délibération

Si les opérations du Triangle Sud et la plus grosse partie du Champ libre ont bien été livrées, une meilleure intégration urbaine du lot 2 du Champ libre est conditionnée aux travaux de redressement de la bretelle du périphérique, non réalisés à ce jour. De même, la viabilisation du lot 1.1 (lot à cheval sur deux opérations : Euralille 2 et Porte de Valenciennes) reste à effectuer.

Or, si la réflexion sur les modalités de poursuite du développement du secteur est bien engagée dans le cadre du grand Euralille, projet urbain s'étendant d'Euralille à la Deûle, il convient néanmoins d'assurer la finalisation opérationnelle du programme prévu dans la concession.

À ce titre, un avenant est proposé pour adapter la durée du contrat de concession afin de réaliser les travaux de dévoiement de la bretelle et d'ajuster par la même occasion le programme des travaux.

Le présent avenant a donc pour objets :

- l'adaptation de la durée du contrat de concession d'aménagement : la concession d'aménagement doit ainsi être prorogée de 28 mois jusqu'en décembre 2026 ;
- l'adaptation du programme de travaux : intégration du dévoiement de la bretelle du périphérique dans le secteur du Champ libre ;
- l'ajustement en conséquence de la rémunération du concessionnaire, avec une augmentation de 131 000 €.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer l'avenant n° 2 au contrat de concession d'aménagement pour le prolonger d'une durée de 2 ans et 4 mois, jusqu'en décembre 2026, modifier le programme d'opération et ajuster la rémunération de l'aménageur.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Mmes Martine AUBRY, Ingrid BRULANT-FORTIN, Isabelle MARIAGE-DESREUX, Elisabeth MASSE et Estelle RODES ainsi que MM. Stéphane BALY, Alain BEZIRARD, Michel COLIN, Matthieu CORBILLON, Stanislas DENDIEVEL, Franck HANOI, Sébastien LEPRETRE, Didier MANIER, Jacques RICHIR et Thierry ROLLAND n'ayant pas pris part au débat ni au vote.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

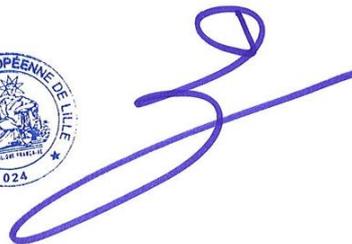
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103936-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0254

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC EURALILLE 2 - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

D'une superficie d'environ 20 ha, la ZAC Euralille 2, créée en mars 2000, comprend 215 000 m² de programme à développer à Lille, dans le prolongement du quartier d'affaires historique d'Euralille. L'opération a été confiée à la SPL Euralille le 23 juin 2000 pour une durée de 15 ans et a permis la construction du siège de Région.

Par sa délibération n° 15 C 1139 du 18 décembre 2015, le Conseil métropolitain a approuvé l'attribution de la concession d'aménagement "ZAC Euralille 2 - secteurs Champ libre, sur une partie duquel a été érigé depuis le bâtiment Biotope, et Triangle Sud" à la SPL Euralille pour une durée de 7 ans, année de clôture comprise. Cette deuxième concession doit permettre d'achever le programme de la ZAC qui n'a pu être réalisé en totalité à l'expiration de la concession initiale, qui s'est achevée en 2015.

Par sa délibération n° 21 C 0275 du 28 juin 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la durée de la concession d'un an et demi.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Euralille produit chaque année un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.

A. **Faits marquants en 2022**

Concernant les études, l'année 2022 a été marquée par des dépenses moins importantes que prévues (- 36 000 € HT) du fait de reports sur le Champ libre.

Concernant les travaux et honoraires, l'année 2022 a été marquée par des dépenses moins importantes que prévues en raison du décalage de facturation des entreprises (- 122 000 € HT pour les travaux).

Concernant les commercialisations, aucune commercialisation n'est à noter pour l'année 2022.



Concernant les remises d'ouvrage, le jardin Biotope a été remis et le boulevard des Cités Unies est en cours de remise.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 399 000 € HT au CRAC 2022, soit une baisse de 213 000 € HT par rapport CRAC 2021.

Cette baisse est principalement due à un décalage de la facturation des entreprises.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 123 000 € HT, soit une baisse de 49 000 € par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par la consultation déclarée infructueuse auprès des entreprises travaux menée par la SIA correspondant au bail emphytéotique du 10.1 devant accueillir un programme d'habitat adapté aux gens du voyage.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 14 900 000 € HT au CRAC 2022, soit une augmentation de 474 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par :

- une augmentation du poste travaux de 316 000 € HT liée à un ajustement du programme de travaux sur le dévoiement de la bretelle autoroutière, à la reprise du pont de Bavay et à la viabilisation du lot 10.B ainsi qu'à l'augmentation mécanique des frais d'honoraires ;
- une légère augmentation du poste acquisition en raison de l'ajustement des surfaces à acquérir dans le cadre du dévoiement de la bretelle (+ 133 000 € HT) ;
- une augmentation de la rémunération de l'aménageur liée à la prolongation de la concession.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 44 004 000 € HT au CRAC 2022, soit une baisse de 186 000 € HT par rapport CRAC 2021.

Cette baisse s'explique surtout par l'intégration d'une quote-part de la recette du lot 1.1 (à cheval sur les ZAC Euralille 2 et Porte de Valenciennes) et, du même coup, de la baisse des droits à construire sur le Champ libre.

5. Risques éventuels

Le boni affiché de 29 104 000 € HT est conditionné à la vente du foncier restant sur le Champ libre pour un montant de 12 400 000 € HT.

C. Évolution des participations de la MEL

La concession ne prévoit pas de participation de la MEL.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. de prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC EURALILLE 2 - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

D'une superficie d'environ 20 ha, la ZAC Euralille 2, créée en mars 2000, comprend 215 000 m² de programme à développer à Lille, dans le prolongement du quartier d'affaires historique d'Euralille. L'opération a été confiée à la SPL Euralille le 23 juin 2000 pour une durée de 15 ans et a permis la construction du siège de Région.

Par sa délibération n° 15 C 1139 du 18 décembre 2015, le Conseil métropolitain a approuvé l'attribution de la concession d'aménagement "ZAC Euralille 2 - secteurs Champ libre, sur une partie duquel a été érigé depuis le bâtiment Biotope, et Triangle Sud" à la SPL Euralille pour une durée de 7 ans, année de clôture comprise. Cette deuxième concession doit permettre d'achever le programme de la ZAC qui n'a pu être réalisé en totalité à l'expiration de la concession initiale, qui s'est achevée en 2015.

Par sa délibération n° 21 C 0275 du 28 juin 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la durée de la concession d'un an et demi.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Euralille produit chaque année un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

Concernant les études, l'année 2022 a été marquée par des dépenses moins importantes que prévues (- 36 000 € HT) du fait de reports sur le Champ libre.

Concernant les travaux et honoraires, l'année 2022 a été marquée par des dépenses moins importantes que prévues en raison du décalage de facturation des entreprises (- 122 000 € HT pour les travaux).

Concernant les commercialisations, aucune commercialisation n'est à noter pour l'année 2022.

Concernant les remises d'ouvrage, le jardin Biotope a été remis et le boulevard des Cités Unies est en cours de remise.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 399 000 € HT au CRAC 2022, soit une baisse de 213 000 € HT par rapport CRAC 2021.

Cette baisse est principalement due à un décalage de la facturation des entreprises.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 123 000 € HT, soit une baisse de 49 000 € par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par la consultation déclarée infructueuse auprès des entreprises travaux menée par la SIA correspondant au bail emphytéotique du 10.1 devant accueillir un programme d'habitat adapté aux gens du voyage.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 14 900 000 € HT au CRAC 2022, soit une augmentation de 474 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par :

- une augmentation du poste travaux de 316 000 € HT liée à un ajustement du programme de travaux sur le dévoiement de la bretelle autoroutière, à la reprise du pont de Bavay et à la viabilisation du lot 10.B ainsi qu'à l'augmentation mécanique des frais d'honoraires ;
- une légère augmentation du poste acquisition en raison de l'ajustement des surfaces à acquérir dans le cadre du dévoiement de la bretelle (+ 133 000 € HT) ;
- une augmentation de la rémunération de l'aménageur liée à la prolongation de la concession.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 44 004 000 € HT au CRAC 2022, soit une baisse de 186 000 € HT par rapport CRAC 2021.

Cette baisse s'explique surtout par l'intégration d'une quote-part de la recette du lot 1.1 (à cheval sur les ZAC Euralille 2 et Porte de Valenciennes) et, du même coup, de la baisse des droits à construire sur le Champ libre.

5. Risques éventuels

Le boni affiché de 29 104 000 € HT est conditionné à la vente du foncier restant sur le Champ libre pour un montant de 12 400 000 € HT.

C. Évolution des participations de la MEL

La concession ne prévoit pas de participation de la MEL.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. de prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

—
CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC EURALILLE 2

CRAC 2022



SYNTHESE



Les principales évolutions du bilan du présent CRAC au 31/12/2022 par rapport à celui de l'année précédente résultent de :

- La prolongation de la concession jusqu'à la fin 2026 permettant de mener à bien les développements du triangle sud d'une part et d'autre part les travaux de dévoiement de la bretelle d'accès au boulevard périphérique .
- En recettes l'intégration du prix de vente du lot 1.1 inclus dans le périmètre de la ZAC Euralille 2 à hauteur de 750k€, conduit à une baisse de la SDP restante et une baisse des recettes attendue du lot B.
- En dépenses l'ajustement des dépenses de travaux, conduit à une hausse liée au programme de travaux sur le dévoiement de la bretelle et la reprise du pont de Bavay en lien avec le lot 1.1.

Le CRAC au 31/12/2022 de l'opération Euralille 2 présente un bilan bénéficiaire avec un résultat final de 29 104K€, soit une baisse de 659k€ par rapport au CRAC précédent.

HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES RECETTES ET DES DEPENSES

Le CRAC fait apparaitre une diminution des recettes avec des perspectives de recettes à hauteur de 44 004 k€, soit une baisse de 186k€ par rapport au dernier CRAC.

À ce jour, le total des surfaces commercialisées pour tous les secteurs confondus (Champ Libre, Bois Habité et Triangle Sud) s'élève à près de 200.000 m² (199.757 m²).

La constructibilité autorisée dans le cadre de la ZAC Euralille 2 étant de 215 000m², il reste quelques 12 448 m² développables dans le cadre de la ZAC Euralille 2 sur le secteur du champ libre. En effet, 325 m² sont réservés pour le programme d'habitat adapté aux gens du voyage sur la zone du Triangle Sud. La quote-part du lot 1.1 située sur la ZAC est estimée à 2 469 m² et valorisée à hauteur de 750 k€.

Les recettes sont ainsi établies sur la base de la commercialisation de :

- 12 448 m² de tertiaire sur le Champ libre, valorisés à hauteur de 1000€/m²,
- Le triangle sud :
 - 2 469m² sur le lot 1.1 estimés à 750k€,
 - La prise à bail de 325 m² de logement adapté aux gens du voyage.

Les dépenses prévisionnelles sont en hausse de 474 k€ en raison de l'augmentation de la ligne « travaux » de 316k€, de la ligne « acquisitions » de 133k€ et de la ligne rémunération de 131k€.

Les principales causes de l'augmentation des dépenses sont liées à un ajustement du programme de travaux sur le dévoiement de la bretelle et la reprise du pont de Bavay en lien avec le lot 1.1.

A l'inverse, les lignes études générales (-3k€) et frais divers (-114k) sont en diminution par rapport aux prévisions financières du dernier CRAC.

RISQUE IDENTIFIE

Le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération s'établit à 44 004 k€ en recettes et à 14 900 k€ en dépenses. Il s'articule autour d'une prolongation de concession à fin 2026 pour permettre de mener à bien les développements du triangle sud d'une part et mais également les travaux de dévoiement de la bretelle d'accès au boulevard périphérique. Ainsi, le bilan laisse apparaître un résultat positif opérationnel à terminaison d'un montant de 29 104 k€ avec un boni diminué de 659k€ par rapport au CRAC précédent.

Ce boni est permis par la valorisation de la SDP commercialisable restante sur le Champ Libre à hauteur de 12 468k€.

L'année 2022 aura été marquée par l'ouverture du jardin Biotope.

Les dernières commercialisations, celle du lot 10.B en 2023, et celle du lot B du Champ Libre en 2025, permettront de finaliser le programme de construction. Les travaux de dévoiement de la bretelle et d'interface avec le lot 1.1 jusqu'en 2026 constitueront la dernière étape structurante de l'opération Euralille2 et viendront finaliser le programme des espaces publics de la concession.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMPOUT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

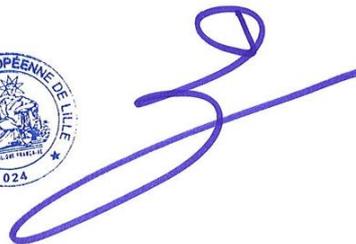
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103937-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0255

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC EURALILLE 3000 - CONCESSION D'AMENAGEMENT - AVENANT N° 2

I. Rappel du contexte

Fort de ses acquis imaginés à la fin des années 1980 et développés au long de trois décennies de volonté politique constante, le quartier Euralille affiche aujourd'hui une pleine santé économique et un rayonnement urbain majeur, qui en font l'une des réalisations emblématiques de la Métropole européenne de Lille (MEL).

La réalisation du projet urbain Euralille 3000 a été confiée à la SPL Euralille sur la période étalée de 2016 à 2022, par délibération n° 15 C 1140 du 18 décembre 2015.

Le bilan financier contractualisé à travers le traité de concession prévoit un montant total d'opération de 31 400 000 € HT, équilibré en dépenses et en recettes, comprenant une participation de la MEL aux équipements publics de 11 400 000 €.

Les grands objectifs du projet consistent à :

- accueillir le développement des besoins économiques métropolitains *via* la création de nouvelles surfaces de bureaux, sachant que le marché immobilier tertiaire est sain et attractif ;
- accueillir l'augmentation des flux générés par le renforcement programmé des capacités de transports au sein des deux gares, qui forment un véritable *hub* de transports ;
- intensifier la vie du quartier et du plaisir de vivre en ville, en prenant appui sur les espaces verts présents, les structures culturelles et les événements développés.

En outre, par la délibération n° 21 C 0277 du 28 juin 2021, la MEL a décidé :

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer l'avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement pour en prolonger la durée (la fin de la concession est décalée au 3 août 2024), adapter le programme d'opérations, les participations financières, la rémunération de l'aménageur et ses modalités de financement ;
- d'imputer les dépenses d'un montant de 915 000 € HT aux crédits à inscrire au budget général en section investissement.

II. Objet de la délibération

Aujourd'hui, si la réflexion sur les modalités de poursuite de son développement est bien engagée dans le cadre du Grand Euralille, projet urbain d'Euralille à la Deûle, il convient néanmoins d'assurer la finalisation opérationnelle du programme prévu dans la concession.

Or, le glissement de calendrier des opérations, dû notamment au retard opérationnel pris lors sur les travaux lors de la période de covid-19 et de la non-finalisation des négociations avec l'État sur les conditions de cession du foncier du 10.9, entraîne une évolution du planning, notamment sur la commercialisation du lot 10.9 et la livraison des espaces publics correspondants, ainsi que la réalisation des espaces publics du secteur Tournai Delory.

Une prolongation de la concession d'aménagement jusqu'au 3 décembre 2026, année de clôture comprise, doit permettre d'achever le programme et les travaux de l'ensemble de la concession Euralille 3000.

De plus, le programme d'opérations est ajusté pour intégrer la reprise des bassins au niveau de la gare Lille Europe. La dépense prévisionnelle associée est en partie comblée par la suppression de la vélo-station dans le programme des travaux de la concession.

Enfin, la rémunération de l'aménageur est ajustée en conséquence de la prolongation de la durée et du volume de travaux (+ 689 000 € HT).

Le présent avenant n° 2 a donc pour objet d'entériner :

- la prolongation de la durée de la concession d'aménagement de 28 mois jusqu'en décembre 2026 ;
- l'adaptation du programme des travaux de l'opération ;
- l'augmentation de la rémunération de la SPL Euralille au regard de la prolongation de la concession d'aménagement.

Cette évolution se fait sans impact financier sur les participations publiques de la MEL. En revanche, la rémunération attribuée au concessionnaire doit être ajustée en conséquence, pour un montant de 689 000 € HT.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer l'avenant n° 2 au contrat de concession d'aménagement pour en prolonger la durée, adapter le programme d'opérations, les participations financières, la rémunération de l'aménageur et ses modalités de financement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Mmes Martine AUBRY, Ingrid BRULANT-FORTIN, Isabelle MARIAGE-DESREUX, Elisabeth MASSE et Estelle RODES ainsi que MM. Stéphane BALY, Alain BEZIRARD, Michel COLIN, Matthieu CORBILLON, Stanislas DENDIEVEL, Franck HANOH, Sébastien LEPRETRE, Didier MANIER, Jacques RICHIR et Thierry ROLLAND n'ayant pas pris part au débat ni au vote.

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC EURALILLE 3000 - CONCESSION D'AMENAGEMENT - AVENANT N° 2

I. Rappel du contexte

Fort de ses acquis imaginés à la fin des années 1980 et développés au long de trois décennies de volonté politique constante, le quartier Euralille affiche aujourd'hui une pleine santé économique et un rayonnement urbain majeur, qui en font l'une des réalisations emblématiques de la Métropole européenne de Lille (MEL).

La réalisation du projet urbain Euralille 3000 a été confiée à la SPL Euralille sur la période étalée de 2016 à 2022, par délibération n° 15 C 1140 du 18 décembre 2015.

Le bilan financier contractualisé à travers le traité de concession prévoit un montant total d'opération de 31 400 000 € HT, équilibré en dépenses et en recettes, comprenant une participation de la MEL aux équipements publics de 11 400 000 €.

Les grands objectifs du projet consistent à :

- accueillir le développement des besoins économiques métropolitains *via* la création de nouvelles surfaces de bureaux, sachant que le marché immobilier tertiaire est sain et attractif ;
- accueillir l'augmentation des flux générés par le renforcement programmé des capacités de transports au sein des deux gares, qui forment un véritable *hub* de transports ;
- intensifier la vie du quartier et du plaisir de vivre en ville, en prenant appui sur les espaces verts présents, les structures culturelles et les événements développés.

En outre, par la délibération n° 21 C 0277 du 28 juin 2021, la MEL a décidé :

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer l'avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement pour en prolonger la durée (la fin de la concession est décalée au 3 août 2024), adapter le programme d'opérations, les participations financières, la rémunération de l'aménageur et ses modalités de financement ;
- d'imputer les dépenses d'un montant de 915 000 € HT aux crédits à inscrire au budget général en section investissement.

II. Objet de la délibération

Aujourd'hui, si la réflexion sur les modalités de poursuite de son développement est bien engagée dans le cadre du Grand Euralille, projet urbain d'Euralille à la Deûle, il convient néanmoins d'assurer la finalisation opérationnelle du programme prévu dans la concession.

Or, le glissement de calendrier des opérations, dû notamment au retard opérationnel pris lors sur les travaux lors de la période de covid-19 et de la non-finalisation des négociations avec l'État sur les conditions de cession du foncier du 10.9, entraîne une évolution du planning, notamment sur la commercialisation du lot 10.9 et la livraison des espaces publics correspondants, ainsi que la réalisation des espaces publics du secteur Tournai Delory.

Une prolongation de la concession d'aménagement jusqu'au 3 décembre 2026, année de clôture comprise, doit permettre d'achever le programme et les travaux de l'ensemble de la concession Euralille 3000.

De plus, le programme d'opérations est ajusté pour intégrer la reprise des bassins au niveau de la gare Lille Europe. La dépense prévisionnelle associée est en partie comblée par la suppression de la vélo-station dans le programme des travaux de la concession.

Enfin, la rémunération de l'aménageur est ajustée en conséquence de la prolongation de la durée et du volume de travaux (+ 689 000 € HT).

Le présent avenant n° 2 a donc pour objet d'entériner :

- la prolongation de la durée de la concession d'aménagement de 28 mois jusqu'en décembre 2026 ;
- l'adaptation du programme des travaux de l'opération ;
- l'augmentation de la rémunération de la SPL Euralille au regard de la prolongation de la concession d'aménagement.

Cette évolution se fait sans impact financier sur les participations publiques de la MEL. En revanche, la rémunération attribuée au concessionnaire doit être ajustée en conséquence, pour un montant de 689 000 € HT.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer l'avenant n° 2 au contrat de concession d'aménagement pour en prolonger la durée, adapter le programme d'opérations, les participations financières, la rémunération de l'aménageur et ses modalités de financement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Mmes Martine AUBRY, Ingrid BRULANT-FORTIN, Isabelle MARIAGE-DESREUX, Elisabeth MASSE et Estelle RODES ainsi que MM. Stéphane BALY, Alain BEZIRARD, Michel COLIN, Matthieu CORBILLON, Stanislas DENDIEVEL, Franck HANOH, Sébastien LEPRETRE, Didier MANIER, Jacques RICHIR et Thierry ROLLAND n'ayant pas pris part au débat ni au vote.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMPOUT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

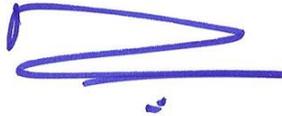
Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

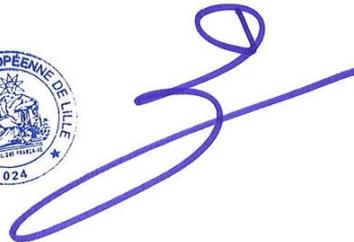
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur
Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103938-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0256

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC EURALILLE 3000 - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

L'objectif du projet Euralille 3000 est de concilier développement métropolitain, requalification des espaces publics et organisation des mobilités.

Le projet Euralille 3000 doit permettre :

- de réaménager le secteur Euraflandres, pôle ferroviaire régional et nœud stratégique des mobilités métropolitaines, pour aménager un pôle d'échanges efficient et facilitant l'intermodalité, concevoir des espaces publics plus lisibles et plus qualitatifs, et fluidifier les parcours piétons ;
- d'offrir de nouvelles surfaces tertiaires pour répondre à la forte demande et de maintenir Euralille comme troisième quartier d'affaires français avec 60 000 m² de surface de plancher tertiaire à commercialiser.

Par la délibération n° 15 C 1140 du 18 décembre 2015, la Métropole européenne de Lille (MEL) a désigné la SPL Euralille comme concessionnaire de l'opération d'aménagement Euralille 3000 pour mener à bien ce projet. La durée du contrat est de 7 ans, soit jusqu'en 2022.

Le programme de l'opération comprend :

- la réalisation d'équipements publics : travaux de régénération des espaces publics du secteur Euraflandres visant à la réorganisation des circulations, tous modes confondus, la revalorisation du lien entre les deux gares, ainsi que des travaux de viabilisation et de libération d'emprises des lots à commercialiser ;
- des cessions de charges foncières : il s'agit de développer environ 70 000 m² de surface de plancher, notamment sur les lots Souham 4, n° 10.6, n° 10.8 et n° 10.9 ;
- un programme d'actions d'animation, d'ingénierie et de pilotage du projet : animation des espaces publics, actualisation des études préalables, conduite des études des secteurs Metropolitan Polder et Parc Central, coordination des multiples acteurs intervenants sur ce secteur, gestion des baux et du foncier ;
- une action foncière : déclassements et acquisitions des emprises foncières supports de développement, notamment pour les lots n° 10.8, n° 10.9 et Souham 4.



Par sa délibération n° 21 C 0277 du 28 juin 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la durée de la concession d'un an et demi et intégrer les recharges programmatiques.

Par délibération de ce jour, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 2 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la durée de la concession de 28 mois afin d'achever l'opération.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Euralille produit chaque année un rapport (CRAC) comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a été marquée par :

- des dépenses moins importantes que prévu, compte tenu du rééchelonnement du calendrier d'études, du retard des travaux engagé avec la crise sanitaire et qui s'est poursuivi en 2022 et de la non-acquisition du foncier du 10.9 auprès de l'État (négociations non finalisées au regard de la clause d'intéressement demandée par l'État) ;
- la poursuite des travaux du secteur Chaude Rivière, plus spécifiquement aux abords du Shake ;
- le report en 2023 de la finalisation des travaux de dévoiement de réseaux relatifs au 10.9.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 2 865 000 € HT, soit une baisse de 1 716 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par :

- un retard dans les acquisitions foncières liées au 10.9 en raison de discussions non stabilisées avec l'État (– 169 000 € HT) ;
- le décalage de la mise en œuvre des travaux de requalification de la rue du Vieux Faubourg et dans la finalisation des travaux Chaude Rivière (– 896 000 € HT) ;
- la baisse proportionnelle et mécanique des honoraires (– 330 000 €) et de la rémunération de l'aménageur (– 60 000 €) ;
- une moindre animation sur la place François Mitterrand et le parc Matisse (– 171 000 €).



2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 707 000 € HT, soit une baisse de 356 000 € par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique notamment par une redevance moindre versée par le centre commercial.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 54 180 000 € HT au CRAC 2022, soit une augmentation de 2 747 000 € HT par rapport CRAC 2021.

Cette augmentation est principalement liée à :

- une hausse des coûts prévisionnels travaux sur le secteur Tournai Delory suite à la phase AVP des squares et l'intégration du passage de la demi-lune dans le périmètre d'intervention (+ 2 100 000 € HT) ;
- une actualisation de l'indice TP qui concerne Tournai Delory, les abords du lot 10.9 et Vieux Faubourg ;
- une provision de travaux pour la requalification de la rue Militaire (+ 526 000 €) et pour réaliser des jardins d'eau en lieu et place des bassins au pied de la gare Lille Europe (+ 1 600 000 € HT) ;
- une hausse de la rémunération de l'aménageur (+ 689 000 € HT) du fait de la prolongation et de l'augmentation du volume de travaux.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 63 374 000 € HT au CRAC 2022, soit une augmentation de 991 000 € HT par rapport CRAC 2021.

Cette augmentation est majoritairement due à la hausse de la redevance du centre commercial, ainsi qu'au prolongement des perceptions lié à la prolongation de la concession.

5. Risques éventuels

La commercialisation du 10.9, qui devrait aboutir à la signature d'une promesse de vente à l'automne 2023, devrait constituer la dernière pierre structurante de l'opération, en particulier en matière de recettes (qui doit permettre de dégager un bilan global d'opération + 9 000 000 € HT).

Néanmoins, le non-aboutissement des négociations avec l'État à ce jour fait peser un risque fort sur cette commercialisation.

C. Évolution des participations de la MEL

Conformément aux dispositions de l'article 16-2-1-a) du traité de concession, le montant révisé de la participation de la MEL pour chacun des ouvrages est déterminé sur le cout total des ouvrages indexés, déduction faite des subventions de tiers et de la quote-part des produits de vente d'immeubles.

L'actualisation est annuelle et porte sur les dépenses et recettes de l'année en cours et sur le reste à réaliser jusqu'au terme de la concession, soit 2026. L'actualisation annuelle peut se faire à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution des index.

Le bilan prévisionnel à date de valeur décembre 2022, prenant compte de l'actualisation des postes sur le reste à réaliser, ne prévoit pas d'augmentation des participations de la MEL, qui s'élèvent à 11 450 000 € HT, dont 3 200 000 € HT déjà versées.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) de prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus ;
- 2) d'approuver le montant total et la répartition des participations de la Métropole européenne de Lille inchangées : 11 450 000 € HT assujettis au taux de TVA en vigueur de participation aux équipements publics.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC EURALILLE 3000 - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

L'objectif du projet Euralille 3000 est de concilier développement métropolitain, requalification des espaces publics et organisation des mobilités.

Le projet Euralille 3000 doit permettre :

- de réaménager le secteur Euraflandres, pôle ferroviaire régional et nœud stratégique des mobilités métropolitaines, pour aménager un pôle d'échanges efficient et facilitant l'intermodalité, concevoir des espaces publics plus lisibles et plus qualitatifs, et fluidifier les parcours piétons ;
- d'offrir de nouvelles surfaces tertiaires pour répondre à la forte demande et de maintenir Euralille comme troisième quartier d'affaires français avec 60 000 m² de surface de plancher tertiaire à commercialiser.

Par la délibération n° 15 C 1140 du 18 décembre 2015, la Métropole européenne de Lille (MEL) a désigné la SPL Euralille comme concessionnaire de l'opération d'aménagement Euralille 3000 pour mener à bien ce projet. La durée du contrat est de 7 ans, soit jusqu'en 2022.

Le programme de l'opération comprend :

- la réalisation d'équipements publics : travaux de régénération des espaces publics du secteur Euraflandres visant à la réorganisation des circulations, tous modes confondus, la revalorisation du lien entre les deux gares, ainsi que des travaux de viabilisation et de libération d'emprises des lots à commercialiser ;
- des cessions de charges foncières : il s'agit de développer environ 70 000 m² de surface de plancher, notamment sur les lots Souham 4, n° 10.6, n° 10.8 et n° 10.9 ;
- un programme d'actions d'animation, d'ingénierie et de pilotage du projet : animation des espaces publics, actualisation des études préalables, conduite des études des secteurs Metropolitan Polder et Parc Central, coordination des multiples acteurs intervenants sur ce secteur, gestion des baux et du foncier ;
- une action foncière : déclassements et acquisitions des emprises foncières supports de développement, notamment pour les lots n° 10.8, n° 10.9 et Souham 4.

Par sa délibération n° 21 C 0277 du 28 juin 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la durée de la concession d'un an et demi et intégrer les recharges programmatiques.

Par délibération de ce jour, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 2 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la durée de la concession de 28 mois afin d'achever l'opération.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Euralille produit chaque année un rapport (CRAC) comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a été marquée par :

- des dépenses moins importantes que prévu, compte tenu du rééchelonnement du calendrier d'études, du retard des travaux engagé avec la crise sanitaire et qui s'est poursuivi en 2022 et de la non-acquisition du foncier du 10.9 auprès de l'État (négociations non finalisées au regard de la clause d'intéressement demandée par l'État) ;
- la poursuite des travaux du secteur Chaude Rivière, plus spécifiquement aux abords du Shake ;
- le report en 2023 de la finalisation des travaux de dévoiement de réseaux relatifs au 10.9.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 2 865 000 € HT, soit une baisse de 1 716 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par :

- un retard dans les acquisitions foncières liées au 10.9 en raison de discussions non stabilisées avec l'État (– 169 000 € HT) ;
- le décalage de la mise en œuvre des travaux de requalification de la rue du Vieux Faubourg et dans la finalisation des travaux Chaude Rivière (– 896 000 € HT) ;
- la baisse proportionnelle et mécanique des honoraires (– 330 000 €) et de la rémunération de l'aménageur (– 60 000 €) ;
- une moindre animation sur la place François Mitterrand et le parc Matisse (– 171 000 €).

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 707 000 € HT, soit une baisse de 356 000 € par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique notamment par une redevance moindre versée par le centre commercial.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 54 180 000 € HT au CRAC 2022, soit une augmentation de 2 747 000 € HT par rapport CRAC 2021.

Cette augmentation est principalement liée à :

- une hausse des coûts prévisionnels travaux sur le secteur Tournai Delory suite à la phase AVP des squares et l'intégration du passage de la demi-lune dans le périmètre d'intervention (+ 2 100 000 € HT) ;
- une actualisation de l'indice TP qui concerne Tournai Delory, les abords du lot 10.9 et Vieux Faubourg ;
- une provision de travaux pour la requalification de la rue Militaire (+ 526 000 €) et pour réaliser des jardins d'eau en lieu et place des bassins au pied de la gare Lille Europe (+ 1 600 000 € HT) ;
- une hausse de la rémunération de l'aménageur (+ 689 000 € HT) du fait de la prolongation et de l'augmentation du volume de travaux.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 63 374 000 € HT au CRAC 2022, soit une augmentation de 991 000 € HT par rapport CRAC 2021.

Cette augmentation est majoritairement due à la hausse de la redevance du centre commercial, ainsi qu'au prolongement des perceptions lié à la prolongation de la concession.

5. Risques éventuels

La commercialisation du 10.9, qui devrait aboutir à la signature d'une promesse de vente à l'automne 2023, devrait constituer la dernière pierre structurante de l'opération, en particulier en matière de recettes (qui doit permettre de dégager un bilan global d'opération + 9 000 000 € HT).

Néanmoins, le non-aboutissement des négociations avec l'État à ce jour fait peser un risque fort sur cette commercialisation.

C. Évolution des participations de la MEL

Conformément aux dispositions de l'article 16-2-1-a) du traité de concession, le montant révisé de la participation de la MEL pour chacun des ouvrages est déterminé sur le cout total des ouvrages indexés, déduction faite des subventions de tiers et de la quote-part des produits de vente d'immeubles.

L'actualisation est annuelle et porte sur les dépenses et recettes de l'année en cours et sur le reste à réaliser jusqu'au terme de la concession, soit 2026. L'actualisation annuelle peut se faire à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution des index.

Le bilan prévisionnel à date de valeur décembre 2022, prenant compte de l'actualisation des postes sur le reste à réaliser, ne prévoit pas d'augmentation des participations de la MEL, qui s'élèvent à 11 450 000 € HT, dont 3 200 000 € HT déjà versées.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) de prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus ;
- 2) d'approuver le montant total et la répartition des participations de la Métropole européenne de Lille inchangées : 11 450 000 € HT assujettis au taux de TVA en vigueur de participation aux équipements publics.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
EURALILLE 3000

CRAC 2022

—
SYNTHÈSE

Les principales évolutions du bilan du présent CRAC au 31/12/2022 par rapport à celui de l'année précédente résultent de :

- La prolongation de la concession jusqu'à la fin 2026 qui reconduit les recettes et dépenses relatives à la redevance et l'intégration d'une rémunération aménageur.
- L'avancement de l'état de réalisation des programmes d'études, d'équipements publics et de construction, qui permet d'ajuster les prévisions de dépenses : le volume financier dédié au poste études, honoraires sur travaux et maîtrise foncière est diminué.
- L'augmentation du poste travaux au regard de l'actualisation des coûts travaux sur les périmètres Tournai-Delory, les abords du lot 10.9, Vieux Faubourg et de l'adaptation du programme prévisionnel des aménagements (cf. annexe 4 au traité de concession) : compte tenu des orientations débattues avec la ville de Lille, il est proposé d'ajouter des budgets travaux pour les bassins et la rue militaire, dans la continuité de l'AVP Euraflandres de 2016.
- La suppression de la provision liée à la clause d'intéressement de l'État liée à la cession de son foncier du lot 10.9. La provision de 500k€ inscrite au précédent CRAC a donc été supprimée.
- La suppression des aléas, ceux-ci étant de plus en plus maîtrisés au fur et à mesure de l'approche de l'échéance de la concession.

Les recettes s'élèvent à 63 374k€ et les dépenses à 54 180k€. Le résultat positif est de 9 194k€.

HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES RECETTES ET DES DEPENSES

Par voie d'avenant, le programme d'opération de la concession d'aménagement Euralille 3000 s'est vu rechargé de l'achat du bâtiment sis 2 place Saint Hubert et de sa commercialisation (qui est en cours de réflexion pour relance), et de l'achat du bail du site dit de « l'ex MAV » par rapport à celui du traité initial de concession (cf. avenant n°1 du 28/06/2021 au traité de concession).

Concernant la MAV, celle-ci fait l'objet d'une convention d'occupation précaire auprès de la ville de Lille pour l'ouverture prochaine de la « Maison des mobilités Durables ».

Les surfaces à commercialiser de l'opération prévues au traité de concession représentent un volume total d'environ 70 000 m² de SDP. À ce jour, environ 60 000 m² sont programmés.

Les recettes prévisionnelles sont en hausse (+991k€) par rapport au CRAC précédent. Cette augmentation **est liée essentiellement à la redevance du bail du centre commercial** résultant de la prolongation de la durée de la concession. Cette hausse est compensée par des dépenses équivalentes relatives à l'animation du triangle des gares.

Les dépenses prévisionnelles sont également en hausse (+2 747k€).

Les principales causes de l'augmentation des dépenses sont :

- Une hausse du poste travaux (+1,8M€) relative à un ajustement du programme de travaux sur le secteur Tournai Delory, aux abords du lot 10.9 et sur la rue du Vieux Faubourg suite au travail de définition des études AVP et une actualisation des chiffrages à l'indice TP 2023 intégrant le passage de la demi-lune dans le périmètre d'intervention; une provision pour les travaux de la rue Militaire (+500k€) et des bassins (1,6M€).
- Une augmentation du poste « Animation et gestion des espaces publics » (+826k€) par rapport aux prévisions du bilan initial liée à l'augmentation de la gestion de site (+145k€) compte tenu du décalage des commercialisations sur le lot 10.9 et du 2 place Saint-Hubert nécessitant un entretien et une sécurisation des fonciers et intégrant les dépenses liées au dispositif

d'évènements sur la place François Mitterrand et le Parc Matisse, poste corrélé aux recettes liées au bail du centre commercial.

- Une augmentation du poste « Rémunération Aménageur » liée à la prolongation de la concession et en raison de l'augmentation du volume financier de travaux sur lesquels la SPL Euralille est rémunérée à hauteur de 4% du montant TTC des travaux et 5% pour celui des cessions.
- Une augmentation de +163k€ sur le poste « Frais Divers » liée aux frais d'assurance, de production, d'impôts fonciers et de contentieux liés à l'installation artistique de l'artiste Cahen, Euraflandres et Souham.

A l'inverse, certaines lignes sont en diminution par rapport aux prévisions financières du dernier CRAC. C'est le cas entre autres des lignes suivantes :

- Le poste « Études générales » (-185k€) compte tenu de l'avancement de l'opération.
- -561k€ sur la ligne Euraflandres liés à la suppression de la vélo station (-900k€)
- Les aléas sur travaux sont eux aussi largement diminués (-200k€), en raison de l'avancement des réalisations et de la diminution de la marge d'incertitude avec une actualisation des chiffrages à l'indice TP 2023.

RISQUE IDENTIFIÉ

Le bilan de la concession est légèrement dégradé. En l'état des hypothèses de recettes et de dépenses actualisées, le bilan de la concession d'aménagement dégage un résultat positif prévisionnel d'opération de 9 194k€, mais un boni diminué de 1 756k€ par rapport au CRAC précédent.

La commercialisation du lot 10.9 qui devrait aboutir à la signature d'une promesse de vente pour la rentrée 2023, constituera la dernière étape structurante de l'opération Euralille 3000 quant à son programme global des constructions. A ce jour, compte tenu des écrits intervenus avec l'Etat au printemps 2023, un risque fort pèse sur la commercialisation de ce lot.

La livraison des espaces publics liés au lot 10.9 et le secteur Tournai Delory jusqu'en 2026 viendra finaliser le programme des espaces publics de la concession.

La prolongation de la concession jusqu'à la fin 2026 permettra compte **tenu des échéances opérationnelles énoncées ci-dessous de finaliser le programme de la concession E3000.**

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPRES-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

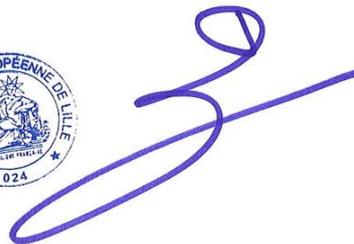
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103939-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0257

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC PEPINIÈRE - CONCESSION D'AMÉNAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

La ZAC Pépinière représente une surface de 2,2 ha à aménager dans le quartier Saint-Maurice à Lille, au pied de la gare Lille Europe. Son programme prévoit la construction de 22 700 m² de surface de plancher, comprenant une majorité de logements, de commerces et services en accompagnement et une résidence des Papillons blancs.

Par sa délibération n° 13 C 0033 du 15 février 2013, le Conseil communautaire a décidé de confier l'aménagement de la ZAC Pépinière à la SPL Euralille par concession d'aménagement *in house* et validé la participation de la communauté urbaine à l'opération. Le traité de concession a été notifié le 28 mars 2013.

Par sa délibération n° 19 C 0901 du 13 décembre 2019, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la concession jusqu'au 27 mars 2022.

Par sa délibération n° 21 C 0160 du 23 avril 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 2 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la concession jusqu'au 27 mars 2026, comprenant une année de clôture. Cet avenant acte également une augmentation de la participation globale de la Métropole européenne de Lille (MEL).

Par sa délibération n° 22-C-0258 du 7 octobre 2022, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 3 au contrat de concession d'aménagement, adaptant la stratégie foncière, l'augmentation de la participation du concédant et le bilan d'aménagement au regard des opportunités foncières nouvelles.

II. Objet de la délibération

A. Faits marquants en 2022

Concernant les travaux, l'année 2022 a été marquée par un décalage en raison du changement de méthodologie des confortements (rendus nécessaires sur les mitoyennetés par la déconstruction des maisons prévue dans le projet).

Concernant les acquisitions foncières, l'année 2022 a été marquée par l'achat du n° 89 rue du Faubourg de Roubaix.



Aucune commercialisation n'est à noter pour l'année 2022.

La consultation des opérateurs pour la réalisation des trois derniers bâtiments a été lancée fin décembre 2022 sur la base d'une fiche de lots.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 032 000 € HT, soit une baisse de 342 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par un retard du démarrage des travaux de démolition en raison du changement de méthodologie des confortements (rendus nécessaires sur les mitoyennetés par la déconstruction des maisons prévue dans le projet).

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 567 000 € HT et correspondent à la subvention d'équilibre prévue par le concédant (538 000 €) ainsi qu'aux produits financiers divers.

3. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 14 927 000 € et sont conformes au prévisionnel, à l'exception des produits des conventions d'occupation temporaires et pénalités de travaux dont certaines n'étaient pas prévues (+ 24 000 €). Elles incluent les 512 000 € attendus au titre de la vente de charges foncières de la phase 2.

4. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 14 927 000 € HT et sont globalement conformes au prévisionnel, à l'exception du poste d'acquisition foncière du fait d'un écart sur les frais de consignation de préemption et des frais de notaire (+ 24 000 €).

Elles visent principalement à réaliser les dernières acquisitions foncières (sur la base d'une provision de 650 000 €), réaliser les travaux de démolition et de confortement, ainsi qu'aux travaux d'espaces publics (aménagement de la place Désirée Bouchée et réfection de la rue du Faubourg de Roubaix).

5. Risques éventuels

Le CRAC présente un bilan à l'équilibre.

Pour autant, la récente instabilité du marché de la construction et du marché immobilier ne favorisent pas l'émergence de produits intermédiaires tels que le bail

réel solidaire (BRS) dans l'épuration financière imposée. Ces difficultés pourraient faire prendre du retard à l'opération.

Par ailleurs, il est prévu au présent CRAC un budget d'acquisition pour une seule maison alors qu'il reste quatre propriétaires potentiellement vendeurs qui permettrait de parachever l'opération.

C. Évolution des participations de la MEL

Conformément aux dispositions de l'article 16-2-1-a) du traité de concession, le montant révisé de la participation de la MEL pour chacun des ouvrages est déterminé sur le coût total des ouvrages indexés, déduction faite des subventions de tiers et de la quote-part des produits de vente d'immeubles.

L'actualisation est annuelle et porte sur les dépenses et recettes de l'année en cours et sur le reste à réaliser jusqu'au terme de la concession, soit 2029. L'actualisation annuelle peut se faire à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution des index.

Le bilan prévisionnel à date de valeur décembre 2022, tenant compte de l'actualisation des postes sur le reste à réaliser, ne prévoit pas d'évolution des participations de la MEL à hauteur de 8 983 000 €.

Cette participation se décompose de la manière suivante :

- 3 867 000 € HT (euro courant) de participation aux équipements publics (PE), destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant (inchangé) ;
- 4 458 000 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre de la participation globale de l'opération (augmentée conformément à l'adaptation de la stratégie foncière et ses conséquences) ;
- 658 000 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre des apports en nature de terrains et bâtiments (inchangé).

La commune de Lille participe à l'opération à hauteur de 2 138 856 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre des apports en nature de son foncier (inchangé).

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC PEPINIERE - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

La ZAC Pépinière représente une surface de 2,2 ha à aménager dans le quartier Saint-Maurice à Lille, au pied de la gare Lille Europe. Son programme prévoit la construction de 22 700 m² de surface de plancher, comprenant une majorité de logements, de commerces et services en accompagnement et une résidence des Papillons blancs.

Par sa délibération n° 13 C 0033 du 15 février 2013, le Conseil communautaire a décidé de confier l'aménagement de la ZAC Pépinière à la SPL Euralille par concession d'aménagement *in house* et validé la participation de la communauté urbaine à l'opération. Le traité de concession a été notifié le 28 mars 2013.

Par sa délibération n° 19 C 0901 du 13 décembre 2019, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la concession jusqu'au 27 mars 2022.

Par sa délibération n° 21 C 0160 du 23 avril 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 2 au contrat de concession d'aménagement pour prolonger la concession jusqu'au 27 mars 2026, comprenant une année de clôture. Cet avenant acte également une augmentation de la participation globale de la Métropole européenne de Lille (MEL).

Par sa délibération n° 22-C-0258 du 7 octobre 2022, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 3 au contrat de concession d'aménagement, adaptant la stratégie foncière, l'augmentation de la participation du concédant et le bilan d'aménagement au regard des opportunités foncières nouvelles.

II. Objet de la délibération

A. Faits marquants en 2022

Concernant les travaux, l'année 2022 a été marquée par un décalage en raison du changement de méthodologie des confortements (rendus nécessaires sur les mitoyennetés par la déconstruction des maisons prévue dans le projet).

Concernant les acquisitions foncières, l'année 2022 a été marquée par l'achat du n° 89 rue du Faubourg de Roubaix.

Aucune commercialisation n'est à noter pour l'année 2022.

La consultation des opérateurs pour la réalisation des trois derniers bâtiments a été lancée fin décembre 2022 sur la base d'une fiche de lots.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 032 000 € HT, soit une baisse de 342 000 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par un retard du démarrage des travaux de démolition en raison du changement de méthodologie des confortements (rendus nécessaires sur les mitoyennetés par la déconstruction des maisons prévue dans le projet).

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 567 000 € HT et correspondent à la subvention d'équilibre prévue par le concédant (538 000 €) ainsi qu'aux produits financiers divers.

3. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 14 927 000 € et sont conformes au prévisionnel, à l'exception des produits des conventions d'occupation temporaires et pénalités de travaux dont certaines n'étaient pas prévues (+ 24 000 €). Elles incluent les 512 000 € attendus au titre de la vente de charges foncières de la phase 2.

4. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 14 927 000 € HT et sont globalement conformes au prévisionnel, à l'exception du poste d'acquisition foncière du fait d'un écart sur les frais de consignation de préemption et des frais de notaire (+ 24 000 €).

Elles visent principalement à réaliser les dernières acquisitions foncières (sur la base d'une provision de 650 000 €), réaliser les travaux de démolition et de confortement, ainsi qu'aux travaux d'espaces publics (aménagement de la place Désirée Bouchée et réfection de la rue du Faubourg de Roubaix).

5. Risques éventuels

Le CRAC présente un bilan à l'équilibre.

Pour autant, la récente instabilité du marché de la construction et du marché immobilier ne favorisent pas l'émergence de produits intermédiaires tels que le bail

réel solidaire (BRS) dans l'épuration financière imposée. Ces difficultés pourraient faire prendre du retard à l'opération.

Par ailleurs, il est prévu au présent CRAC un budget d'acquisition pour une seule maison alors qu'il reste quatre propriétaires potentiellement vendeurs qui permettrait de parachever l'opération.

C. Évolution des participations de la MEL

Conformément aux dispositions de l'article 16-2-1-a) du traité de concession, le montant révisé de la participation de la MEL pour chacun des ouvrages est déterminé sur le coût total des ouvrages indexés, déduction faite des subventions de tiers et de la quote-part des produits de vente d'immeubles.

L'actualisation est annuelle et porte sur les dépenses et recettes de l'année en cours et sur le reste à réaliser jusqu'au terme de la concession, soit 2029. L'actualisation annuelle peut se faire à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution des index.

Le bilan prévisionnel à date de valeur décembre 2022, tenant compte de l'actualisation des postes sur le reste à réaliser, ne prévoit pas d'évolution des participations de la MEL à hauteur de 8 983 000 €.

Cette participation se décompose de la manière suivante :

- 3 867 000 € HT (euro courant) de participation aux équipements publics (PE), destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant (inchangé) ;
- 4 458 000 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre de la participation globale de l'opération (augmentée conformément à l'adaptation de la stratégie foncière et ses conséquences) ;
- 658 000 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre des apports en nature de terrains et bâtiments (inchangé).

La commune de Lille participe à l'opération à hauteur de 2 138 856 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre des apports en nature de son foncier (inchangé).

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Le CRAC au 31/12/2022 ne présente pas de variation notable par rapport au CRAC précédent, et s'inscrit dans les équilibres programmatiques tels que définis par le cadre contractuel de l'opération.

Toutefois, ce bilan à l'équilibre ne doit pas cacher trois risques qui pèsent sur la concession :

- le montant des travaux de démolition reste constant. Cependant, l'état de dégradation des bâtiments à démolir pourrait, à terme, générer des surcoûts liés à des confortements non prévus initialement ;
- le budget pour les potentielles acquisitions à réaliser dans le temps de la concession (en cas de vente par l'un des 4 propriétaires restants) pourrait s'avérer insuffisant au regard du contexte inflationniste du marché. En effet, sur un total de 1 333 k€ provisionnés lors de l'exercice précédent, 683 k€ ont déjà été dépensés pour l'achat du n°89 rue du Faubourg de Roubaix ;
- des difficultés de commercialisation liées aux incertitudes pesant sur le marché immobilier, notamment sur les modalités d'accès des particuliers aux produits de logements intermédiaires. Ces difficultés pourraient, en conséquence, générer un décalage de la réalisation des espaces publics restant au-delà du terme de la concession, attendu aujourd'hui au 27 mars 2026.

Le CRAC au 31/12/2022 de l'opération Pépinière présente un bilan à l'équilibre, comme pour l'année précédente.

HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES RECETTES ET DES DEPENSES

Le CRAC fait apparaître une légère augmentation des dépenses à hauteur de 14 926 k€, soit une augmentation de 24k€ par rapport au précédent CRAC.

L'explication de cette différence découle principalement de l'écart entre les CRAC 2021 et 2022, à savoir :

- La ligne des acquisitions foncières restantes est alimentée par
 - o les 683 k€ prévus pour l'achat du n°89 rue du Faubourg de Roubaix, le 14/06/22, ont été basculés, depuis les acquisitions foncières restantes vers les acquisitions foncières réalisées, expliquant le delta de 683k€ dans la ligne acquisitions foncières restantes ;
 - o le paiement de la consignation de préemption du n°77 rue du Faubourg de Roubaix (+75k€), soit 10% du prix d'achat fixé par le tribunal, restituée si le propriétaire retirait son bien de la vente
- La ligne des acquisitions foncières réalisées est alimentée par
 - o les 683 k€ détaillés ci-dessus
 - o L'application des frais de notaire réduits sur l'acquisition du n°89 (le bâtiment n'ayant pas vocation à être revendu) permet de réaliser une économie sur ce poste de dépense évaluée à 51k€

RISQUE IDENTIFIE

Deux incertitudes reposent encore sur :

- les recettes & le calendrier : La commercialisation des lots pourrait prendre du retard en raison des difficultés économiques pour les opérateurs à produire les logements intermédiaires aux tarifs indiqués par la ville de Lille (2.400 €TTC/m² hors stationnement). Ce retard dans la perception des recettes de charges foncières aura également un impact calendaire sur la réalisation et la livraison des espaces publics des pieds de façade (Faubourg de Roubaix + espace vert central + partie Nord Désiré Bouchée) ;
- les dépenses : Il reste encore, au périmètre de la ZAC, 4 propriétés privés. Or il a été prévu au présent CRAC un budget pour l'acquisition d'une dernière maison uniquement. De plus, dans le cadre du droit de préemption, le prix de la maison est fixé par les domaines et pourrait donc excéder les 650 k€ prévus au CRAC. Par ailleurs, le contexte de grande fragilité du bâti sur ce secteur pourrait entraîner des surcoûts dans les travaux de démolitions, par la réalisation de confortement non prévus initialement.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMPOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

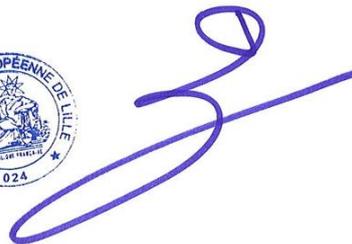
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103940-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0258

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC SAINT-SAUVEUR - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Opportunité foncière exceptionnelle, le site de la friche ferroviaire de Saint-Sauveur est un espace de 23 ha situé au sud-est de la commune de Lille, accolé au centre-ville et au quartier de Moulins.

Ce projet d'aménagement est l'opportunité de résorber 23 ha de friches artificialisées et polluées en plein cœur de la métropole pour y proposer plus de 2 000 logements, 8 ha d'espaces verts et des espaces de loisirs.

Par sa délibération n° 17 C 1024 du 15 décembre 2017, le Conseil métropolitain a décidé de confier l'opération d'aménagement de la ZAC Saint-Sauveur à la SPL Euralille. Le contrat a été notifié en date du 22 décembre 2017 pour une durée de 15 ans, année de clôture comprise.

II. Objet de la délibération

Conformément aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Euralille produit chaque année un rapport (CRAC) comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

Dans son jugement en date du 9 juin 2023, le tribunal administratif de Lille a rejeté la requête en annulation de l'association ASPI contre l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau du 29 mai 2018.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 964 850 € HT, soit une baisse de 1 038 378 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par le contexte contentieux. En effet, le CRAC 2021 avait été établi selon l'hypothèse d'un déblocage juridique de l'opération au premier trimestre 2023.



2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent 18 866 € HT, soit une augmentation de 18 866 € HT par rapport au CRAC 2021, qui ne prévoyait aucune recette en 2022.

Cet écart s'explique par la perception de produits divers correspondant à des conventions de mise à disposition diverses pour les espaces du Cours Saint-So et les abords du Bazaar Saint So.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles représentent 96 093 940 € HT, soit une augmentation de 19 210 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette augmentation est liée à :

- l'augmentation du poste "gestion de site ordinaire" (+ 584 000 € HT) en raison des frais de gardiennage excédant très largement les crédits provisionnés dans le bilan initial et du cout des nombreux remplacements de clôtures à la suite de vols ;
- la diminution du poste "aléas sur travaux" (- 566 000 € HT) afin d'absorber l'augmentation des frais de gestion de site.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 96 093 940 € HT, soit une augmentation de 35 140 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette augmentation est exclusivement liée à la perception de produits divers engendrés par les diverses mises à disposition sur le site de gestion transitoire et aux abords du Bazaar Saint-So.

Le présent CRAC est établi selon l'hypothèse d'un déblocage juridique de l'opération au troisième trimestre 2023.

5. Risques éventuels

Le contexte juridique engendre des dépenses supplémentaires (gestion de site, gardiennage et gestion transitoire comme indiqué ci-dessus au point 3 "dépenses prévisionnelles") et un décalage des calendriers de perception des recettes faisant peser des risques financiers sur l'opération.

Une fois le déblocage juridique de l'opération et la stratégie de reprise opérationnelle confirmée, le bilan prévisionnel de la concession pourrait être amené à évoluer.

C. Évolution des participations de la MEL

La participation de la Métropole européenne de Lille (MEL) n'a pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé et s'élève à 20 771 204 € HT au titre de la participation aux équipements publics.

La commune de Lille participe également à hauteur de 6 924 000 € HT au titre de la participation aux équipements publics. Cette participation n'a pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

ZAC SAINT-SAUVEUR - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Opportunité foncière exceptionnelle, le site de la friche ferroviaire de Saint-Sauveur est un espace de 23 ha situé au sud-est de la commune de Lille, accolé au centre-ville et au quartier de Moulins.

Ce projet d'aménagement est l'opportunité de résorber 23 ha de friches artificialisées et polluées en plein cœur de la métropole pour y proposer plus de 2 000 logements, 8 ha d'espaces verts et des espaces de loisirs.

Par sa délibération n° 17 C 1024 du 15 décembre 2017, le Conseil métropolitain a décidé de confier l'opération d'aménagement de la ZAC Saint-Sauveur à la SPL Euralille. Le contrat a été notifié en date du 22 décembre 2017 pour une durée de 15 ans, année de clôture comprise.

II. Objet de la délibération

Conformément aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Euralille produit chaque année un rapport (CRAC) comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

Dans son jugement en date du 9 juin 2023, le tribunal administratif de Lille a rejeté la requête en annulation de l'association ASPI contre l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau du 29 mai 2018.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 964 850 € HT, soit une baisse de 1 038 378 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par le contexte contentieux. En effet, le CRAC 2021 avait été établi selon l'hypothèse d'un déblocage juridique de l'opération au premier trimestre 2023.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent 18 866 € HT, soit une augmentation de 18 866 € HT par rapport au CRAC 2021, qui ne prévoyait aucune recette en 2022.

Cet écart s'explique par la perception de produits divers correspondant à des conventions de mise à disposition diverses pour les espaces du Cours Saint-So et les abords du Bazaar Saint So.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles représentent 96 093 940 € HT, soit une augmentation de 19 210 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette augmentation est liée à :

- l'augmentation du poste "gestion de site ordinaire" (+ 584 000 € HT) en raison des frais de gardiennage excédant très largement les crédits provisionnés dans le bilan initial et du coût des nombreux remplacements de clôtures à la suite de vols ;
- la diminution du poste "aléas sur travaux" (- 566 000 € HT) afin d'absorber l'augmentation des frais de gestion de site.

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 96 093 940 € HT, soit une augmentation de 35 140 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette augmentation est exclusivement liée à la perception de produits divers engendrés par les diverses mises à disposition sur le site de gestion transitoire et aux abords du Bazaar Saint-So.

Le présent CRAC est établi selon l'hypothèse d'un déblocage juridique de l'opération au troisième trimestre 2023.

5. Risques éventuels

Le contexte juridique engendre des dépenses supplémentaires (gestion de site, gardiennage et gestion transitoire comme indiqué ci-dessus au point 3 "dépenses prévisionnelles") et un décalage des calendriers de perception des recettes faisant peser des risques financiers sur l'opération.

Une fois le déblocage juridique de l'opération et la stratégie de reprise opérationnelle confirmée, le bilan prévisionnel de la concession pourrait être amené à évoluer.

C. Évolution des participations de la MEL

La participation de la Métropole européenne de Lille (MEL) n'a pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé et s'élève à 20 771 204 € HT au titre de la participation aux équipements publics.

La commune de Lille participe également à hauteur de 6 924 000 € HT au titre de la participation aux équipements publics. Cette participation n'a pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

—
CONCESSION D'AMENAGEMENT
—
ZAC SAINT SAUVEUR

CRAC 2022

—
SYNTHESE
—

Le CRAC au 31/12/2022 montre, comme l'année dernière, un équilibre recettes/dépenses basé sur un programme des équipements publics et un programme global des constructions inchangés par rapport au bilan initial de la ZAC. Le bilan présenté ici prend comme hypothèse un redémarrage opérationnel au T3 2023, consécutivement à la notification du jugement sur le contentieux loi sur l'eau attendu pour le début de l'été de la même année.

Le bilan proposé est à l'équilibre, mais cette situation ne doit pas masquer les risques pesant sur l'opération compte tenu du contexte juridique qui génère à la fois d'importantes dépenses supplémentaires (gestion de site, gardiennage, gestion transitoire) et un décalage des calendriers de perception des recettes.

Le CRAC au 31/12/2022 de l'opération Saint Sauveur présente un bilan à l'équilibre, comme pour l'année précédente.

HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES RECETTES ET DES DEPENSES

Le présent CRAC présente un montant total de recettes de 96 093 k€, en très légère hausse (+0,4%) par rapport aux projections précédentes.

Cette hausse de 35 k€ est exclusivement due à la perception de produits divers générés par les diverses mises à disposition sur le site de gestion transitoire (redevance Bus et Bob) et aux abords du Bazaar Saint So.

Le montant des charges foncières est inchangé par rapport au bilan précédent : seul le calendrier de cession a été modifié pour prendre en compte le contexte juridique du projet. De fait, la perception des premières cessions de charges foncières ne sont désormais pas attendues avant 2025.

Le présent CRAC prévoit un montant total des dépenses à 96 093 k€ (+0,2%), sans remise en cause conséquente du programme et de l'échéancier des travaux.

Il est toutefois important de noter que deux postes connaissent une évolution notable :

- le poste « Gestion de site ordinaire », qui augmente de 584 k€ en raison des frais de gardiennage excédant très largement les crédits provisionnés dans le bilan initial, et d'un coût important généré par les nombreux remplacements de clôtures à la suite de vols ;
- le poste « Aléas sur travaux », qui diminue de 566 k€, afin d'absorber l'augmentation des frais de gestion de site. Le montant des aléas ne représente donc plus que 2,3% du montant total des travaux, contre 3,6% au bilan de l'année dernière. Cette diminution est susceptible de présenter un risque pour les capacités futures du bilan d'opération à absorber de nouvelles dépenses imprévues.

RISQUES IDENTIFIES

Comme l'année dernière, le bilan au 31/12/2022 est à l'équilibre, mais présente les mêmes risques financiers liés au décalage de réalisation opérationnelle :

- l'augmentation mécanique des dépenses soumises à révision (études, travaux, honoraires sur travaux) ;
- la mise en œuvre d'une gestion de site sur un temps plus long, et dans un contexte persistant d'occupations illégales ;
- l'allongement du dispositif de gestion transitoire, dont les capacités de financement arriveront à leur terme à la fin de l'année 2022 ;
- à participation publique constante, l'augmentation du risque de recours à l'emprunt si le calendrier des cessions subit un nouveau décalage.

Par ailleurs, deux postes de dépense voient cette année leurs capacités de financement s'épuiser :

- la gestion transitoire, dont le fonctionnement ne pourra plus être assuré dans le cadre de la concession après 2023. Les collectivités ayant formulé la demande d'assurer l'ouverture du Cours Saint So une année supplémentaire, les frais du Cours pour 2023 ont été ponctionnés sur les dépenses de communication. Ces deux lignes de dépense étant comptabilisées dans le poste « Frais divers », il n'est pas affiché de déficit : cette situation ne doit cependant pas masquer l'épuisement rapide des crédits alloués à ce poste, dont 1/3 ont déjà été consommés avant même le démarrage opérationnel du projet.
- le gardiennage, dont la totalité des crédits initialement prévus a été épuisée, et pour lequel il est nécessaire dès cette année d'entamer le poste réservé aux aléas.

Il sera donc nécessaire, une fois le calendrier de déblocage de l'opération confirmé, de réévaluer ces postes de dépense qui ne sont, dans le présent cadre réglementaire et contractuel, plus finançables.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAIEY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

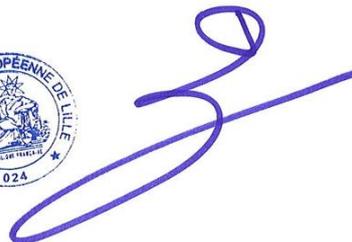
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LOMME (COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) -

MULTILOM - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Le site Multilom à Lomme, d'une superficie de 6 ha, est actuellement et principalement dédié à des activités de logistique. Il est situé à proximité de l'avenue de Dunkerque et jouxte la plateforme multimodale de Lomme-Sequedin.

Par sa délibération n° 16 C 0072 du 1er avril 2016, le Conseil métropolitain a décidé d'engager la procédure permettant de rendre le plan local d'urbanisme (PLU) compatible avec le projet de reconversion du site Multilom au moyen d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Par sa délibération n° 16 C 0917 du 2 décembre 2016, le Conseil métropolitain a approuvé la déclaration de projet.

Par sa délibération n° 16 C 0877, le Conseil métropolitain a décidé de confier l'opération d'aménagement Multilom à Nexity, qui a créé une société dédiée, dénommée SNC Parc Multilom. Le traité de concession d'aménagement a été notifié le 9 février 2017 pour une durée de 10 ans, année de clôture comprise.

Par sa délibération n° 19 C 0282 du 28 juin 2019, le Conseil métropolitain a délégué le droit de préemption urbain au profit de la société SNC Parc Multilom afin d'accélérer les procédures d'acquisition foncière et de minimiser les coûts fonciers induits par la réalisation de cette opération.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SNC Parc Multilom soumet à l'approbation de la MEL le compte rendu annuel (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

Concernant les livraisons, l'année 2022 a été marqué par les livraisons suivantes :

- la livraison de l'ilot 1 en février 2022 : 31 lots accession et 6 lots CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts ;
- la livraison de l'ilot 2 en juin 2022 : 21 Vilogia et 21 Vilogia Premium ;



- la livraison de l'ilot 9 en juillet 2022 : 27 lots accession et 10 lots CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts) ;
- concernant l'ilot 6 :
 - la livraison de la cage 61 en décembre 2022 : 18 lots accession et 4 lots CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts ;
 - la livraison de la cage 64 en décembre 2022 : 21 lots LMH ;
 - la livraison des cages 62 et 63 en juillet 2022 : 26 lots accession et 11 lots CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts.

Concernant les acquisitions foncières, l'année 2022 a permis de finaliser les régularisations foncières de différentes parcelles en aout et en décembre 2022.

Enfin, les cessions de charges foncières ont pu aboutir pour :

- l'ilot 3 :
 - signature de l'acte VEFA avec Vilogia (12 lots) en décembre 2022 ;
 - signature de l'acte VEFA avec Partenord (16 lots) en décembre 2022.
- les ilots 9S et 10 :
 - signature de l'acte VEFA Partenord (8 lots) : décembre 2022.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 2 642 421 € HT, soit une baisse de 1 195 447 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par le report en 2023 de la cession du foncier du lot 8 (résidence étudiante + logements sociaux).

2. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 214 641 € HT, soit une baisse de 1 301 474 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par la non-acquisition en 2022 de la dernière parcelle E du foncier de la SCI Multilom du fait de la non-libération des lieux par le locataire (baisse de 1 083 504 € HT de la ligne acquisition foncière pour 2022).

3. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 14 620 910 € HT, inchangées par rapport au CRAC 2021.

4. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 14 742 902 € HT, soit une augmentation de 8 783 € HT par rapport au CRAC 2021.

5. Risques éventuels

Le concessionnaire alerte sur un risque d'augmentation du cout d'acquisition du foncier lié à la procédure d'expropriation qui sera lancée dans les prochains mois et à un risque de surcout lié à l'amiante sur les bâtiments non démolis à ce jour.

C. Évolution des participations de la MEL

Aucun financement de la MEL n'est attribué dans la mesure où la concession est menée aux frais et risques de l'aménageur, dans les limites et conditions du traité de concession et dans le respect des principes figurant dans le bilan financier.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LOMME (COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) -

MULTILOM - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Le site Multilom à Lomme, d'une superficie de 6 ha, est actuellement et principalement dédié à des activités de logistique. Il est situé à proximité de l'avenue de Dunkerque et jouxte la plateforme multimodale de Lomme-Sequedin.

Par sa délibération n° 16 C 0072 du 1er avril 2016, le Conseil métropolitain a décidé d'engager la procédure permettant de rendre le plan local d'urbanisme (PLU) compatible avec le projet de reconversion du site Multilom au moyen d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Par sa délibération n° 16 C 0917 du 2 décembre 2016, le Conseil métropolitain a approuvé la déclaration de projet.

Par sa délibération n° 16 C 0877, le Conseil métropolitain a décidé de confier l'opération d'aménagement Multilom à Nexity, qui a créé une société dédiée, dénommée SNC Parc Multilom. Le traité de concession d'aménagement a été notifié le 9 février 2017 pour une durée de 10 ans, année de clôture comprise.

Par sa délibération n° 19 C 0282 du 28 juin 2019, le Conseil métropolitain a délégué le droit de préemption urbain au profit de la société SNC Parc Multilom afin d'accélérer les procédures d'acquisition foncière et de minimiser les couts fonciers induits par la réalisation de cette opération.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SNC Parc Multilom soumet à l'approbation de la MEL le compte rendu annuel (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

Concernant les livraisons, l'année 2022 a été marqué par les livraisons suivantes :

- la livraison de l'ilot 1 en février 2022 : 31 lots accession et 6 lots CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts ;
- la livraison de l'ilot 2 en juin 2022 : 21 Vilogia et 21 Vilogia Premium ;

- la livraison de l'ilot 9 en juillet 2022 : 27 lots accession et 10 lots CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts) ;
- concernant l'ilot 6 :
 - la livraison de la cage 61 en décembre 2022 : 18 lots accession et 4 lots CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts ;
 - la livraison de la cage 64 en décembre 2022 : 21 lots LMH ;
 - la livraison des cages 62 et 63 en juillet 2022 : 26 lots accession et 11 lots CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts.

Concernant les acquisitions foncières, l'année 2022 a permis de finaliser les régularisations foncières de différentes parcelles en aout et en décembre 2022.

Enfin, les cessions de charges foncières ont pu aboutir pour :

- l'ilot 3 :
 - signature de l'acte VEFA avec Vilogia (12 lots) en décembre 2022 ;
 - signature de l'acte VEFA avec Partenord (16 lots) en décembre 2022.
- les ilots 9S et 10 :
 - signature de l'acte VEFA Partenord (8 lots) : décembre 2022.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 2 642 421 € HT, soit une baisse de 1 195 447 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par le report en 2023 de la cession du foncier du lot 8 (résidence étudiante + logements sociaux).

2. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 214 641 € HT, soit une baisse de 1 301 474 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par la non-acquisition en 2022 de la dernière parcelle E du foncier de la SCI Multilom du fait de la non-libération des lieux par le locataire (baisse de 1 083 504 € HT de la ligne acquisition foncière pour 2022).

3. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 14 620 910 € HT, inchangées par rapport au CRAC 2021.

4. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 14 742 902 € HT, soit une augmentation de 8 783 € HT par rapport au CRAC 2021.

5. Risques éventuels

Le concessionnaire alerte sur un risque d'augmentation du cout d'acquisition du foncier lié à la procédure d'expropriation qui sera lancée dans les prochains mois et à un risque de surcout lié à l'amiante sur les bâtiments non démolis à ce jour.

C. Évolution des participations de la MEL

Aucun financement de la MEL n'est attribué dans la mesure où la concession est menée aux frais et risques de l'aménageur, dans les limites et conditions du traité de concession et dans le respect des principes figurant dans le bilan financier.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

VILL'ARBOREA – LOMME

SYNTHESE CRAC 2022

1/ EVOLUTION DES DEPENSES

	Prévu 2022	Réalisé 2022	Ecart prévu / réalisé 2022	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart CRAC 2021/2022	Observations
Dépenses	2 514 114	1 212 641	-1 301 474	14 727 902	14 736 685	+8 783	
Etudes	0	0	0	65000	65000	0	
Acquisitions	1 183 504	100 000	-1 083 504	9 406 855	9 406 855	0	Terrain non acheté
Frais	27 254	8 256	-18 998	218 137	215 644	-2 493	
Travaux d'aménagement	753 103	753 103	0	2 500 000	2 500 008	8	
Travaux dépollution /démolition	350 754	219 917	-130 837	1 097 000	1 130 818	+33 818	Conséquence du terrain Wrobel non acheté
Honoraire	32 750	34 880	2 130	484 000	521 693	+37 693	Coût supplémentaire mission TER, Mission SEGAT
Rémunération	42 875	42 875	0	327 000	327 000	0	
Frais divers	33 687	12 065	-21 622	158 000	113 124	-44 876	Impôt foncier pas reçu, pas de frais de communication
Frais financier	57 072	20 545	-36 527	364 000	364 000	0	Delta travaux

2/ EVOLUTION DES RECETTES

	Prévu 2022	Réalisé 2022	Ecart prévu / réalisé 2022	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart CRAC 2021/2022	Observations
Recettes	3 837 868	2 642 421	1 195 447	14 620 910	14 620 910	0	
Cessions	3 837 868	2 642 421	-1 195 447	14 620 910	14 620 910	0	Toutes les cessions prévues n'ont pas été réalisées.

3/ ETAT DEPENSES – RECETTES 2022

	Prévu 2022	Réalisé 2022	Ecart prévu / réalisé 2022	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart CRAC 2021/2022	Observations
Dépenses	2 514 114	1 212 641	-1 301 474	14 727 902	14 736 685	+8 783	
Recettes	3 837 868	2 642 421	-1 195 447	14 620 910	14 620 910	0	
Bilan Dépenses/ Recettes	1 323 754	1 429 780	+106 027	-106 992	-115 775	+8 783	

4/ ENJEUX - RISQUES

- Risque sur la parcelle 355B2419 (cf.2.2.1) correspondant à la zone 5 permettant la connexion piétonne avec la rue Anne Delavaux.
- A ce jour il existe un risque de surcout lié à l'amiante sur les bâtiments non démolis à ce jour (voir phasage ci-dessus). Le phasage chantier de l'opération représente aussi aujourd'hui un risque.
- Ces deux risques sont aujourd'hui estimés à 680k€.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLESS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

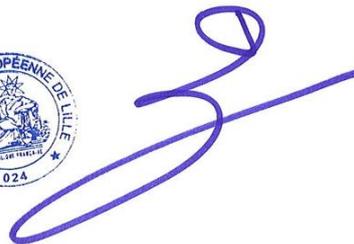
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103942-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0260

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

ROUBAIX -

CAMPUS GARE - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

L'opération Campus Gare à Roubaix couvre 14 ha. Elle se développe de part et d'autre des voies ferrées de la gare de Roubaix. Elle s'inscrit dans un réseau de projets proches et structurants à l'échelle du versant Nord-Est : le pôle économique Blanchemaille (7 min à pied), le projet du quartier de l'Union (1 500 logements à terme) comprenant le pôle des industries culturelles et créatives de la Plaine Images (12 min à pied) et le Centre européen des textiles innovants (9 min en vélo).

L'opération Campus Gare se situe également à un positionnement stratégique en matière d'intermodalité métro-train entre Lille et la Belgique. Enfin, l'opération contribue à la structuration d'un "corridor écologique", axe structurant pour la biodiversité de cette partie de la métropole.

Le projet prévoit la réalisation d'un quartier durable et mixte et a vocation à atténuer la barrière physique que constituent les voies ferrées. L'aménagement des espaces publics du secteur vise également à "raccrocher" le secteur au centre-ville.

En matière de programmation, le projet prévoit 54 000 m² de surface de plancher, dont :

- 193 logements (50 % libre, 30 % social, 20 % accession) ;
- 217 chambres étudiantes ;
- université : 8 000 m² qui rassemblent le cycle d'enseignement "langues étrangères appliquées" (LEA-Lille III), l'Institut du marketing et management de la distribution (IMMD-Lille II) et l'IUT depuis son ouverture en octobre 2018 ;
- hôtel, brasserie, commerces ;
- 22 000 m² de bureaux ;
- un parking mutualisé.

Par sa délibération n° 11 C 0565 du 21 octobre 2011, le Conseil a décidé de confier pour 10 ans, dont un an de clôture, l'aménagement de l'opération Campus Gare à la SEM Ville Renouvelée par concession d'aménagement et a validé la participation de la Métropole européenne de Lille (MEL) à l'opération dont le montant global s'établit à 8 388 277 € HT.



Par sa délibération n° 14 C 0501 du 10 octobre 2014, le Conseil a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au traité de concession, notifié le 26 janvier 2015, pour augmenter la participation de la MEL à 8 902 090 € HT.

Par sa délibération n° 15 C 0236 du 17 avril 2015, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 2 au traité de concession pour augmenter la participation de la MEL ajustée à 9 082 090 € HT du fait de l'intégration de travaux supplémentaires par souci de cohérence urbaine et de continuité des espaces publics.

Par sa délibération n° 19 C 0571 du 11 octobre 2019, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 3 au traité de concession pour prolonger la concession de trois ans et actualiser les participations de la MEL à 10 350 125 € HT.

Par sa délibération n° 21 C 0278 du 28 juin 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 4 au traité de concession pour modifier la répartition des participations de la MEL (sans en modifier le montant total de 10 350 125 € HT) comme suit : 5 069 999 € de participation globale (+ 1 000 000 €), 4 551 531 € HT de participation aux équipements publics (- 1 000 000 €) et 728 595 € d'apport en nature du foncier métropolitain.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SEM Ville Renouvelée soumet à l'approbation de la MEL le compte rendu annuel (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a été marquée par les difficultés de commercialisation qui perdurent :

- une nouvelle prolongation de la promesse de vente à IDEEL pour le lot 4, le promoteur n'ayant pas réussi à confirmer l'investisseur sur le rez-de-chaussée commercial ;
- le versement d'une indemnité de la part du promoteur Édouard Denis pour la résiliation de la promesse de vente sur les lots 6 et 7.

Un travail important a néanmoins été engagé depuis fin 2022 avec un prospect sérieux sur les lots 6, 7, 10 et 11, qui devra être confirmé en 2023 par la signature d'une promesse de vente.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 339 388 € HT, soit une diminution de 433 234 € HT par rapport au CRAC 2021.



Cet écart s'explique par le report d'une acquisition auprès de la SNCF d'un foncier lié au parking (– 108 200 €), une baisse de la rémunération liée au retard sur les commercialisations (– 106 714 €), à une baisse des dépenses d'études (– 38 730 €) et de suivi de travaux sur la place Isebaert (– 57 667 €) reportés en 2024.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 128 630 € HT, soit une diminution de 1 329 869 € par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par le décalage en 2023 de la recette liée au lot 4.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 21 740 958 € HT, soit une diminution de 258 658 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique notamment par la suppression de la provision pour redevance archéologique (– 75 000 € HT), la diminution des frais financiers (– 70 000 € HT) et la diminution des honoraires de maîtrise d'œuvre (– 41 167 € HT).

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 22 955 624 € HT, soit une augmentation de 164 788 € par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par la réinscription au bilan de la recette liée au lot 10 de 223 510 €. À cette recette s'ajoute l'indemnité liée à l'abandon du prospect sur les lots 6 et 7. Ces recettes permettent de limiter le déficit d'exploitation du parking porté sur la ligne d'opération produit divers.

5. Risques éventuels

La difficulté majeure reste la fragilité du marché : difficulté de commercialisation du rez-de-chaussée du lot 4 rue de l'Alma et difficulté de commercialisation des lots 6 et 7 rue de l'Ouest.

C. Évolution des participations de la MEL

La participation de la MEL reste inchangée en 2022 à 10 962 359 € HT, répartie comme suit :

- 5 070 000 € HT en participation globale ;
- 4 551 531 € HT en participation aux ouvrages ;
- 728 595 € HT d'apport en nature du foncier métropolitain.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

ROUBAIX -

CAMPUS GARE - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

L'opération Campus Gare à Roubaix couvre 14 ha. Elle se développe de part et d'autre des voies ferrées de la gare de Roubaix. Elle s'inscrit dans un réseau de projets proches et structurants à l'échelle du versant Nord-Est : le pôle économique Blanchemaille (7 min à pied), le projet du quartier de l'Union (1 500 logements à terme) comprenant le pôle des industries culturelles et créatives de la Plaine Images (12 min à pied) et le Centre européen des textiles innovants (9 min en vélo).

L'opération Campus Gare se situe également à un positionnement stratégique en matière d'intermodalité métro-train entre Lille et la Belgique. Enfin, l'opération contribue à la structuration d'un "corridor écologique", axe structurant pour la biodiversité de cette partie de la métropole.

Le projet prévoit la réalisation d'un quartier durable et mixte et a vocation à atténuer la barrière physique que constituent les voies ferrées. L'aménagement des espaces publics du secteur vise également à "raccrocher" le secteur au centre-ville.

En matière de programmation, le projet prévoit 54 000 m² de surface de plancher, dont :

- 193 logements (50 % libre, 30 % social, 20 % accession) ;
- 217 chambres étudiantes ;
- université : 8 000 m² qui rassemblent le cycle d'enseignement "langues étrangères appliquées" (LEA-Lille III), l'Institut du marketing et management de la distribution (IMMD-Lille II) et l'IUT depuis son ouverture en octobre 2018 ;
- hôtel, brasserie, commerces ;
- 22 000 m² de bureaux ;
- un parking mutualisé.

Par sa délibération n° 11 C 0565 du 21 octobre 2011, le Conseil a décidé de confier pour 10 ans, dont un an de clôture, l'aménagement de l'opération Campus Gare à la SEM Ville Renouvelée par concession d'aménagement et a validé la participation de la Métropole européenne de Lille (MEL) à l'opération dont le montant global s'établit à 8 388 277 € HT.

Par sa délibération n° 14 C 0501 du 10 octobre 2014, le Conseil a autorisé la signature de l'avenant n° 1 au traité de concession, notifié le 26 janvier 2015, pour augmenter la participation de la MEL à 8 902 090 € HT.

Par sa délibération n° 15 C 0236 du 17 avril 2015, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 2 au traité de concession pour augmenter la participation de la MEL ajustée à 9 082 090 € HT du fait de l'intégration de travaux supplémentaires par souci de cohérence urbaine et de continuité des espaces publics.

Par sa délibération n° 19 C 0571 du 11 octobre 2019, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 3 au traité de concession pour prolonger la concession de trois ans et actualiser les participations de la MEL à 10 350 125 € HT.

Par sa délibération n° 21 C 0278 du 28 juin 2021, le Conseil métropolitain a autorisé la signature de l'avenant n° 4 au traité de concession pour modifier la répartition des participations de la MEL (sans en modifier le montant total de 10 350 125 € HT) comme suit : 5 069 999 € de participation globale (+ 1 000 000 €), 4 551 531 € HT de participation aux équipements publics (- 1 000 000 €) et 728 595 € d'apport en nature du foncier métropolitain.

II. Objet de la délibération

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SEM Ville Renouvelée soumet à l'approbation de la MEL le compte rendu annuel (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

L'année 2022 a été marquée par les difficultés de commercialisation qui perdurent :

- une nouvelle prolongation de la promesse de vente à IDEEL pour le lot 4, le promoteur n'ayant pas réussi à confirmer l'investisseur sur le rez-de-chaussée commercial ;
- le versement d'une indemnité de la part du promoteur Édouard Denis pour la résiliation de la promesse de vente sur les lots 6 et 7.

Un travail important a néanmoins été engagé depuis fin 2022 avec un prospect sérieux sur les lots 6, 7, 10 et 11, qui devra être confirmé en 2023 par la signature d'une promesse de vente.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 339 388 € HT, soit une diminution de 433 234 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par le report d'une acquisition auprès de la SNCF d'un foncier lié au parking (– 108 200 €), une baisse de la rémunération liée au retard sur les commercialisations (– 106 714 €), à une baisse des dépenses d'études (– 38 730 €) et de suivi de travaux sur la place Isebaert (– 57 667 €) reportés en 2024.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 128 630 € HT, soit une diminution de 1 329 869 € par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par le décalage en 2023 de la recette liée au lot 4.

3. Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 21 740 958 € HT, soit une diminution de 258 658 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique notamment par la suppression de la provision pour redevance archéologique (– 75 000 € HT), la diminution des frais financiers (– 70 000 € HT) et la diminution des honoraires de maîtrise d'œuvre (– 41 167 € HT).

4. Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 22 955 624 € HT, soit une augmentation de 164 788 € par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par la réinscription au bilan de la recette liée au lot 10 de 223 510 €. À cette recette s'ajoute l'indemnité liée à l'abandon du prospect sur les lots 6 et 7. Ces recettes permettent de limiter le déficit d'exploitation du parking porté sur la ligne d'opération produit divers.

5. Risques éventuels

La difficulté majeure reste la fragilité du marché : difficulté de commercialisation du rez-de-chaussée du lot 4 rue de l'Alma et difficulté de commercialisation des lots 6 et 7 rue de l'Ouest.

C. Évolution des participations de la MEL

La participation de la MEL reste inchangée en 2022 à 10 962 359 € HT, répartie comme suit :

- 5 070 000 € HT en participation globale ;
- 4 551 531 € HT en participation aux ouvrages ;
- 728 595 € HT d'apport en nature du foncier métropolitain.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

1/ EVOLUTION DES DEPENSES 2022

	Prévu 2022	Réalisé 2022	Ecart prévu / réalisé 2022	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart CRAC 2021/20 22	OBSERVATIONS
DEPENSES	772 622	339 388	-433 234	21 999 616	21 740 958	-258 658	
10 - ETUDES	52 000	13 270	-38 730	778 465	769 022	-9 443	Les études réalisées en 2022 ont concerné l'étude de faisabilité sur le secteur Ouest – rue de Mouvaux ainsi que des frais d'études de géomètre. Des dépenses prévisionnelles sont prévues en 2023-2024 pour la finalisation des études avec Saison Menu (mise à jour des fiches de lots 6 et 7 et réalisation des fiches de lots 12 et 13) et pour les prestations de géomètre liées à la remise des ouvrages. Des frais d'études de sol et pollution sont provisionnés si nécessaire pour la vente des lots 6 et 7.
11 - FONCIER	108 200	0	-108 200	6 471 165	6 387 023	-84 142	La SEM Ville Renouvelée devait acquérir le solde du foncier SNCF/RFF au niveau du parking en 2022. En raison d'échanges avec la SNCF sur un autre sujet de rétrocession, cette acquisition est reportée à 2023, ainsi que les frais provisionnés pour cette acquisition. Une année de provision de redevance archéologique a été supprimée en 2024, en vue de l'année de clôture de l'opération.
13 - TRAVAUX DE VIABILITE	20 000	17 104	-2 896	4 749 606	4 747 092	-2 513	Les dépenses de 2022 ont concerné le solde des marchés de travaux d'aménagement du parvis de la gare ainsi que l'entretien des espaces verts. La provision pour les travaux d'agrandissement de la place Isebaert ainsi que la réfection de la rue de Mouvaux est décalée pour 2024, ainsi que les dépenses prévisionnelles pour d'éventuels travaux de reprises.
14 - TRAVAUX BATIMENT	4000	0	-4 000	4 487 561	4 490 061	+2 500	Les travaux du parking sont achevés et les dernières réserves ont été levées. Tous les marchés de travaux ont été soldés sauf un, qui sera clôturé en 2023.
15 - HONORAIRES	64 000	6 333	-57 667	922 535	881 369	-41 167	Des honoraires ont été versés à la maîtrise d'œuvre espaces publics pour le suivi des derniers travaux d'aménagement prévus dans le cadre de leur marché. Des honoraires de MOE sont provisionnés en 2023 et 2024 pour le suivi des derniers travaux d'aménagement et éventuels travaux de reprise avant remises d'ouvrages.

	Prévu 2022	Réalisé 2022	Ecart prévu / réalisé 2022	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart CRAC 2021/20 22	OBSERVATIONS
17 - REMUNERAT ION	208 422	101 708	-106 714	2 616 820	2 642 767	+25 947	La rémunération variable perçue en 2022 correspond à la rémunération liée à la cession du lot 8, qui n'avait pas été constatée en 2021, ainsi que la rémunération variable sur les produits divers perçus en 2022 (indemnité rupture promesse de vente Edouard Denis).
18 - FRAIS DIVERS	246 000	189 562	-56 438	1 473 506	1 437 068	-36 438	En 2022, l'enveloppe frais divers a été utilisée principalement pour la gestion courante de l'opération (abonnements, impôts et taxes, charges parking). L'enveloppe prévisionnelle pour les impôts et taxes ainsi que la refacturation des charges du parking a été augmentée, afin de s'adapter aux charges dépensées en 2022.
21 - FRAIS FINANCIERS	0	11 412	+11 412	70 334	26 931	-43 403	On constate une diminution des frais financiers à court terme.
22 - AUTRES FRAIS FINANCIERS	70 000	0	-70 000	429 625	359 625	-70 000	L'enveloppe prévue en 2021 n'a pas été consommée et n'est pas reportée au vu du résultat d'exploitation positif du bilan en 2023 et 2024.

2/ EVOLUTION DES RECETTES 2022

	Prévu 2022	Réalisé 2022	Ecart prévu / réalisé 2022	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart CRAC 2021/20 22	OBSERVATIONS
RECETTES	1 458 499	128 630	-1 329 869	22 790 836	22 955 624	164 788	
50 - CESSIONS	1 345 000	0	-1 345 000	9 429 254	9 652 764	+223 510	La cession du lot 4 à IDEEL est reportée en 2023, le promoteur n'ayant pas réussi à officialiser les contrats de VEFA avec le nouvel investisseur du projet. Les cessions des lots 6,7, 10 et 11 sont programmées en 2024, un opérateur s'étant positionné récemment sur ces 4 derniers lots. La cession du 10 est donc bien conservée dans le bilan d'opération, d'où le montant de 223 510 € supplémentaire sur cette ligne bilan.
55 - PARTICIPA TIONS	0	0	0	10 962 359	10 962 359	0	Pas d'évolution sur ce poste bilan.
58 - PRODUITS DIVERS	113 499	128 630	+15 131	2 399 223	2 340 501	-58 722	En 2022, 102 469 € ont été perçus en produits divers, cela correspond à l'indemnité touchée dans la cadre de la résiliation de la promesse de vente des lots 6 et 7 par Edouard Denis, ainsi que les intérêts de cette indemnité. Cette indemnité permet de réduire le déficit sur cette ligne lié aux produits en baisse du parking mutualisé.

3/ ETAT DEPENSES – RECETTES 2022

	Prévu 2021	Réalisé 2021	Ecart prévu / réalisé 2021	CRAC 2020	CRAC 2021	Ecart CRAC 2020/20 21	OBSERVATIONS
DEPENSES	772 622	339 388	-433 234	21 999 616	21 740 958	-258 658	Baisse de certains postes de dépense.
RECETTES	1 458 499	128 630	-1 329 869	22 790 836	22 955 624	+164 788	Augmentation des recettes liée à l'ajout du lot 10 dans le montant des cessions prévisionnel.
BILAN DEPENSES/ RECETTES	685 877	-210 758	-896 635	791 221	1 214 666	+423 446	Le résultat d'exploitation est désormais de 1 214 666 € du fait de l'ajustement de certains postes de dépenses.

CONCLUSION - RISQUES

SYNTHESE :

➤ Le bilan présente un résultat d'exploitation de + 1 214 666 € HT, avec une diminution des dépenses (notamment les dépenses d'honoraires, de frais divers et de foncier).

Néanmoins, les cessions de l'ensemble des lots à commercialiser, qui permettent ce résultat, ne sont pas encore toutes réalisées.

➤ Commercialisation des lots restant à construire (voir plan en annexe 1, page 35) :

- Lot 4 : Une promesse de vente a été signée avec iDéel en juin 2020 et prorogée à plusieurs reprises. La réitération est prévue avant la fin de l'année 2023.
- Lots 6, 7, 10 et 11 : Un opérateur s'est positionné en janvier 2023 pour une opération globale de campus de formation sur ces quatre lots. La recette prévisionnelle liée à ce programme est inscrite en 2024.

ANALYSE DU RISQUE :

➤ Des enjeux importants de commercialisation sur les lots suivants :

- Cession du lot 4 pour le projet d'iDéel (programme mixte logements-bureaux-commerce), **à confirmer en octobre 2023 : 1 100 000 €.**
- Cession des lots 6, 7, 10 et 11 : la commercialisation doit aboutir avant la fin de la concession, pour un montant global de **2 260 130 €** pour les quatre lots.

CR 1380 A MENAGEMENT QUARTIER GARE ROUBAIX
Concession (1) - Réglé HT - Arrêté au 31/12/2022
00000 Défaut []

13/06/2023 13:59
Chiffres en €
SOAREZ AXELLE

Intitulé	Bilan		Engagements		Réalisé		Fin 2021		2022		2023		2024		Bilan	
	Initial	Approuvé	Engagé	Reste	Total	Année	Année	Prévu	Ecart	Année	Année	Nouveau	Ecart			
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 474	791 221	-2 278 368	-398 612	-1 879 756	-1 668 998	-219 758	689 877	-696 633	781 406	2 389 018	1 218 668	423 848			
DEPENSES	23 861 727	21 999 616	21 009 402	763 636	20 245 763	19 906 375	399 388	772 622	-413 234	633 594	861 601	21 740 958	-238 638			
10 ETUDES	675 802	778 465	751 820	36 726	715 194	701 825	13 270	52 000	-36 730	33 000	20 628	769 022	-9 443			
1039 URBANISME	210 490	282 730	271 238	10 050	261 288	249 730	11 558	33 000	-21 443	10 000	6 500	277 888	-4 943			
1040 ETUDE DE SOL	36 836	51 948	48 948	48 948	48 948	48 948		3 000	-3 000	3 000		51 948				
1041 ETUDE POLLUTION	33 037	87 971	82 043	72	81 971	81 971		3 000	-3 000	3 000	3 000	87 971				
1042 ETUDE POLLUTION Rue de Mouvoux		14 761	15 191	430	14 761	14 761						14 761				
1043 AMO TECHNIQUES MOE	48 049	14 761	45 000	45 000	45 000	45 000						45 000				
1046 ETUDES GEOMETRE	20 919	104 932	104 932	23 328	81 604	79 892	1 712	8 000	-6 288	12 000	11 328	104 932				
1048 ETUDES CONCESSIONNAIRES	12 360	14 140	16 566	2 426	14 140	14 140						14 140				
1049 ETUDE MARCHÉ LOGT BUREAU	36 668				28 500	28 500						28 500				
1050 ETUDE DUP	15 300	28 500	28 500													
1051 ETUDE ARCHEOLOGIE	15 450															
1052 PROCEDURE D'AMENAGEMENT	25 755															
1053 AMO DEVELOPPEMENT DURABLE	89 079	43 189	43 189		43 189	43 189						43 189				
1054 etude gestion	52 427	19 450	19 450		19 450	19 450						19 450				
1060 ETUDES DIVERSES	79 432	85 843	76 763	420	76 343	76 343		5 000	-5 000	5 000		81 343	-4 500			
11 FONCIER	7 212 620	6 471 165	6 283 611	31 788	6 251 823	6 251 823		108 200	-108 200	108 200		6 389 023	-84 142			
1101 FONCIER LMCOU (apnature)	460 500	728 595	728 595		728 595	728 595						728 595				
1102 ACQUISITIONS VILLE	657 690	567 405	567 405		567 405	567 405						567 405				
1103 ACQUISITIONS SNCF/RF	1 741 740	1 994 663	1 994 663	13 200	1 981 463	1 981 463		13 200	-13 200	13 200		1 994 663				
1104 ACQUISITIONS PRIVEES	1 087 651	1 096 200	1 096 200		1 096 200	1 096 200						1 096 200				
1105 INDEMNITES DE REMPLI	217 567	22 565	22 565		22 565	22 565						22 565				
1106 INDEMNITES D'EXTINCTION	108 784	63 000	63 000		63 000	63 000						63 000				
1107 FRAIS D'ACQUISITIONS	223 614	79 719	76 737	10 018	66 719	66 719		3 000	-3 000	3 000	10 000	79 719				
1108 REDEVANCE ARCHEO	152 250	150 000						75 000	-75 000	75 000		75 000	-75 000			
1109 DEPLOIEMENTS	541 217	393 053	398 122	5 069	393 053	393 053					7 000	393 053	-75 000			
1110 AVOCAT ET HUISSIER	66 867	39 902	19 760		19 760	19 760		7 000	-7 000	7 000		33 760	-6 142			
1111 FOUILLES ARCHEOLOGIQUES PROV																
1112 DIVERS	363 475	203 272	183 773	3 501	180 272	180 272		10 000	-10 000	10 000	10 000	200 272	-3 000			
1113 FONCIER VILLE (ap. nature)	1 591 265	1 111 950	1 111 950		1 111 950	1 111 950						1 111 950				
1114 APPORT EN NATURE VILLE 2																
1120 ACQUISITION MEL		20 840	20 840		20 840	20 840						20 840				
13 TRAVAUX DE VIABILITE	8 338 658	4 749 606	4 449 069	18 132	4 430 937	4 413 634	17 104	20 000	-2 896	15 000	301 155	4 747 082	-2 513			
1301 TRAVAUX PREPARATOIRES	563 718	626 336	626 336		626 336	626 336						626 336				
1302 VOIRIE ASSAINISSEMENT	2 981 704	3 480 165	3 231 650	13 982	3 217 667	3 210 165	7 502		7 502		270 000	3 487 667	7 502			
1303 GENIE CIVIL MAÇONNERIE																
1304 PLANTATIONS		197 519	177 653	441	177 212	167 519	9 693	10 000	-307 212	5 000	15 000	197 212	-307			
1305 ECLAIRAGE MOBILIERS CAMERAS		222 626	216 541		216 541	216 541					6 155	222 626				
1306 RESEAUX DIVERS	228 977	168 724	168 724		168 724	168 724						168 724				
1307 PASSERELLE ET RAMPE																
1308 DIVERS ET ALIAS	203 155	54 166	24 657	200	24 457	24 549	-92	10 000	-10 092	10 000	10 000	44 457	-9 709			
1321 PARKING MUTUALISE	4 153 432		3 508													
1322 ALIAS PARKING MUTUALISE	207 672															
14 TRAVAUX BATIMENT		4 487 561	4 480 783	7 222	4 483 561	4 483 561		4 000	-4 000	6 500		4 480 061	2 500			
1401 PARKING MUTUALISE		4 487 561	4 480 783	7 222	4 483 561	4 483 561		4 000	-4 000	6 500		4 480 061	2 500			
1402 ALIAS PARKING																
15 HONORAIRES	1 713 310	922 535	870 324	41 455	828 869	822 535	6 333	64 000	-57 667	46 000	6 500	881 369	-41 167			
1507 CONT RÔLE TECHNIQUE amnot	74 900	12 479	9 479		9 479	9 479				3 000		12 479				
1508 SPS amnot	40 192	14 123	19 649	8 526	11 123	11 123						14 123				
1509 MAITRISE D'OBJEVR amnot	1 068 404	541 916	487 179	32 929	454 250	447 916	6 333	64 000	-57 667	40 000	6 500	500 750	-41 167			
1510 CONT RÔLE TECHNIQUE PARKING	57 805	12 720	12 720		12 720	12 720						12 720				
1511 SPS PARKING	34 788	4 025	4 025		4 025	4 025						4 025				
1512 MAITRISE D'OBJEVR PARKING	437 221	337 272	337 272		337 272	337 272						337 272				
17 REMUNERATION	2 615 315	2 616 820	2 690 315	478 053	2 212 262	2 110 555	101 708	208 422	-106 714	134 387	296 118	2 642 767	25 947			
1708 Rémunération forfaitaire	1 708 464	1 803 464	1 803 464	20 000	1 783 464	1 738 464	25 000	20 000		20 000		1 803 464				
1709 REMUNERATION AUTRE	20 000															
1710 REMUNERATION VARIABLE	891 672	710 235	854 672	425 874	428 798	352 091	76 708	112 980	-36 272	112 980	263 939	805 717	95 482			
1711 REM DE LIQUIDATION	32 179	32 179	32 179									32 179				
1712 Rem variable N-1	70 942															
18 FRAIS DIVERS	753 161	1 473 506	1 140 673	149 605	991 068	801 506	189 562	246 000	-56 438	236 000	210 000	1 437 068	-36 438			
1800 FRAIS DIVERS	370 959	389 672	389 672	25 886	283 048	239 872	23 177	50 000	-26 823	30 000	30 000	343 048	-46 623			
1801 FRAIS DE COMMUNICATION	133 719	135 833	92 753	6 130	86 623	85 833	790	30 000	-29 210	30 000	10 000	126 623	-9 210			
1802 IMPOTS ET TAXES	248 533	268 014	214 972	28 561	186 411	184 014	46 397	44 000	-2 397	46 000	40 000	272 411	-4 397			
1810 REFACTURATION CHARGES PKG GARE		679 788	524 415	89 428	434 866	315 788	119 199	122 000	-2 801	130 000	130 000	694 986	15 199			
19 TVA PERDUE																
21 FRAIS FINANCIERS	420 320	70 334	23 082	658	22 424	11 013	11 412		11 412	4 507		26 931	-43 403			
2100 FRAIS FINANCIERS CT	420 320	70 334	23 082	658	22 424	11 013	11 412		11 412	4 507		26 931	-43 403			
2101 FRAIS FI CT - CAUTION																
22 AUTRES FRAIS FINANCIERS	1 132 541	429 625	309 625	309 625	309 625	309 625		70 000	-70 000	50 000		399 625	-70 000			
2210 FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	1 132 541	309 625	309 625	309 625	309 625	309 625						309 625	-70 000			
2250 AUTRES FRAIS FINANCIERS		120 000						70 000	-70 000	50 000		50 000	-70 000			
RESERVE	23 856 301	22 749 886	18 761 013	365 006	18 396 007	18 373 377	128 630	1 458 999	-1 333 898	1 345 000	1 345 000	1 344 130	2 223 510			
50 CESSIONS	10 208 700	9 429 254	5 165 634		5 165 634	5 165 634		1 345 000	-1 345 000	1 345 000		9 652 764	223 510			
5002 CESSIONS BUREAUX	3 055 000	1 808 140										2 031 650				
5003 CESSIONS LOGEMENT	3 390 000	3 537 306	2 208 826		2 208 826	2 208 826		1 100 000	-1 100 000	1 100 000	228 480	3 537 306				
5004 CESSIONS MIXTE	700 200	423 463	423 463		423 463	423 463						423 463				
5007 CESSIONS CAMPUS	1 306 500	1 903 344	1 903 344		1 903 344	1 903 344						1 903 344				
5008 PARTICIPATION PROMOTEURS PARKING	1 557 000	1 557 000	630 000		630 000	630 000		245 000	-245 000	245 000	682 000	1 557 000				
5009 PARTICIPATION Parkoteur exploitant	200 000	200 000									200 000	200 000				
55 PARTICIPATIONS	9 604 736	10 962 359	11 286 490	2 78 618												



Vue aérienne 3D Campus Gare Roubaix – 2021

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

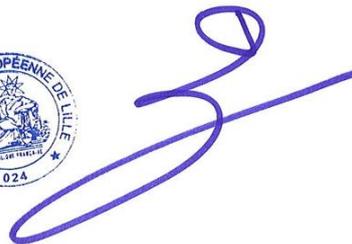
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur
Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103943-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0261

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

SANTES -

ZAC BLANC BALOT - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

La ZAC du Blanc Balot est un projet résidentiel développé à Santes, situé à proximité immédiate du centre-ville, des services, des écoles et du réseau de transport en commun.

L'opération, intitulée "Le Domaine de la Colombe", est composée de :

- 18 maisons individuelles ;
- 2 lots à bâtir ;
- un macro-lot de 10 logements locatifs sociaux en habitat collectif au profit du bailleur Tisserin Habitat (ex SRCJ).

Ce projet répond au besoin de logements sur la commune en apportant une mixité de produits (accession et locatif social, en collectif et en maisons).

Par sa délibération n° 15 C 0447 du 19 juin 2015, le Conseil métropolitain a décidé d'attribuer une concession d'aménagement pour la réalisation de la dernière tranche opérationnelle de la ZAC du Blanc Balot à la SARL Les Jardins de la Pléiade. Le traité de concession a été notifié au concessionnaire le 27 novembre 2015 pour une durée de 6 ans.

Par sa délibération n° 17 C 0376 du 1er juin 2017, le Conseil métropolitain a autorisé la signature d'un avenant n° 1 au traité de concession pour prolonger le délai d'un an pour engager les travaux, ce en raison du non-commencement des travaux par le concessionnaire dû à sa difficulté à trouver un accord avec le bailleur social pour réaliser les 10 logements sociaux prévus. L'avenant a été notifié au concessionnaire le 12 décembre 2017.

Par sa délibération n° 17 C 0376 du 1er juin 2017, le Conseil métropolitain a décidé la cession du contrat de concession à Pierres et Territoires de France Nord - Promotion immobilière. Cette cession a été actée par un avenant n° 2 au traité de concession par la délibération n° 18 C 0025 du 23 février 2018.

Compte tenu de la reprise récente du projet par l'actuel concessionnaire (cf. avenant n° 2), de l'avancement du projet, de sa commercialisation complète et, enfin, du retard imputé au projet par le long délai d'instruction du dossier loi sur l'eau, repoussant le début des travaux au 23 octobre 2019, le Conseil métropolitain a



autorisé, par sa délibération n° 19 C 0906 du 13 décembre 2019, la signature d'un avenant n° 3 au traité de concession pour prolonger de deux ans supplémentaires la durée du contrat de concession, repoussant la date de fin du contrat du 27 novembre 2021 au 27 novembre 2023.

II. Objet de la délibération

Conformément aux articles L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du code de l'urbanisme, Tisserin Promotion soumet à l'approbation de la Métropole européenne de Lille (MEL) le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

1. Avancement des travaux

La concession arrive à son terme.

L'immeuble collectif Tisserin Habitat (ex SRCJ) a été livré et la mise en location a été effective dès début juillet 2022.

Les voiries et réseaux divers sont achevés, à l'exception de quelques travaux de parachèvement.

Les permis de construire des deux lots libres ont été délivrés et purgés.

2. Rétrocession des voiries, espaces verts et équipement communs

Le 1er juillet 2022, conformément aux actes notariés, l'ensemble des propriétaires de la dernière tranche du programme de la ZAC des Blancs Balots ont été convoqués en assemblée générale constitutive (AGC). Cette réunion avait pour principal objectif de constituer officiellement l'association syndicale libre (ASL) "Le Domaine des Colombes". À l'issue de la réunion, l'ASL s'est constituée avec un bureau de 5 membres, les statuts ont été déposés en préfecture.

En l'état, Tisserin Promotion n'a pas remis en pleine propriété les voiries, réseaux et espaces verts à l'ASL. Les rétrocessions au profit de la MEL seront étudiées après réalisation des derniers travaux de conformité qui devront être finalisés en 2023.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 243 413 € HT, soit une hausse de 130 603 € par rapport au montant initialement prévu.

Cet écart s'explique principalement par la réalisation de travaux de viabilisation complémentaire.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 67 736 €, non prévues initialement.

En effet le changement de zonage dans le PLU engendrait des contraintes fortes sur les constructions possibles sur les deux derniers terrains de la ZAC ne trouvant aucun prospect. Ces terrains n'étaient alors non valorisés dans le bilan initialement, mais ont finalement trouvé preneur.

3. Dépenses prévisionnelles

Le montant des dépenses prévisionnelles s'élève à 1 886 895 € HT, soit une augmentation de 92 775 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par des travaux de voiries et réseaux complémentaires.

4. Recettes prévisionnelles

Le montant des recettes prévisionnelles s'élève à 1 886 895 € HT, soit une augmentation de 92 775 € HT par rapport au CRAC 2021 en lien avec la finalisation de la commercialisation.

C. Évolution des participations de la MEL

Aucune participation de la MEL n'est prévue sur cette opération.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 annexé à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

SANTES -

ZAC BLANC BALOT - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

La ZAC du Blanc Balot est un projet résidentiel développé à Santes, situé à proximité immédiate du centre-ville, des services, des écoles et du réseau de transport en commun.

L'opération, intitulée "Le Domaine de la Colombe", est composée de :

- 18 maisons individuelles ;
- 2 lots à bâtir ;
- un macro-lot de 10 logements locatifs sociaux en habitat collectif au profit du bailleur Tisserin Habitat (ex SRCJ).

Ce projet répond au besoin de logements sur la commune en apportant une mixité de produits (accession et locatif social, en collectif et en maisons).

Par sa délibération n° 15 C 0447 du 19 juin 2015, le Conseil métropolitain a décidé d'attribuer une concession d'aménagement pour la réalisation de la dernière tranche opérationnelle de la ZAC du Blanc Balot à la SARL Les Jardins de la Pléiade. Le traité de concession a été notifié au concessionnaire le 27 novembre 2015 pour une durée de 6 ans.

Par sa délibération n° 17 C 0376 du 1er juin 2017, le Conseil métropolitain a autorisé la signature d'un avenant n° 1 au traité de concession pour prolonger le délai d'un an pour engager les travaux, ce en raison du non-commencement des travaux par le concessionnaire dû à sa difficulté à trouver un accord avec le bailleur social pour réaliser les 10 logements sociaux prévus. L'avenant a été notifié au concessionnaire le 12 décembre 2017.

Par sa délibération n° 17 C 0376 du 1er juin 2017, le Conseil métropolitain a décidé la cession du contrat de concession à Pierres et Territoires de France Nord - Promotion immobilière. Cette cession a été actée par un avenant n° 2 au traité de concession par la délibération n° 18 C 0025 du 23 février 2018.

Compte tenu de la reprise récente du projet par l'actuel concessionnaire (cf. avenant n° 2), de l'avancement du projet, de sa commercialisation complète et, enfin, du retard imputé au projet par le long délai d'instruction du dossier loi sur l'eau, repoussant le début des travaux au 23 octobre 2019, le Conseil métropolitain a

autorisé, par sa délibération n° 19 C 0906 du 13 décembre 2019, la signature d'un avenant n° 3 au traité de concession pour prolonger de deux ans supplémentaires la durée du contrat de concession, repoussant la date de fin du contrat du 27 novembre 2021 au 27 novembre 2023.

II. Objet de la délibération

Conformément aux articles L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du code de l'urbanisme, Tisserin Promotion soumet à l'approbation de la Métropole européenne de Lille (MEL) le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. Faits marquants en 2022

1. Avancement des travaux

La concession arrive à son terme.

L'immeuble collectif Tisserin Habitat (ex SRCJ) a été livré et la mise en location a été effective dès début juillet 2022.

Les voiries et réseaux divers sont achevés, à l'exception de quelques travaux de parachèvement.

Les permis de construire des deux lots libres ont été délivrés et purgés.

2. Rétrocession des voiries, espaces verts et équipement communs

Le 1er juillet 2022, conformément aux actes notariés, l'ensemble des propriétaires de la dernière tranche du programme de la ZAC des Blancs Balots ont été convoqués en assemblée générale constitutive (AGC). Cette réunion avait pour principal objectif de constituer officiellement l'association syndicale libre (ASL) "Le Domaine des Colombes". À l'issue de la réunion, l'ASL s'est constituée avec un bureau de 5 membres, les statuts ont été déposés en préfecture.

En l'état, Tisserin Promotion n'a pas remis en pleine propriété les voiries, réseaux et espaces verts à l'ASL. Les rétrocessions au profit de la MEL seront étudiées après réalisation des derniers travaux de conformité qui devront être finalisés en 2023.

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses en 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 243 413 € HT, soit une hausse de 130 603 € par rapport au montant initialement prévu.

Cet écart s'explique principalement par la réalisation de travaux de viabilisation complémentaire.

2. Recettes en 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 67 736 €, non prévues initialement.

En effet le changement de zonage dans le PLU engendrait des contraintes fortes sur les constructions possibles sur les deux derniers terrains de la ZAC ne trouvant aucun prospect. Ces terrains n'étaient alors non valorisés dans le bilan initialement, mais ont finalement trouvé preneur.

3. Dépenses prévisionnelles

Le montant des dépenses prévisionnelles s'élève à 1 886 895 € HT, soit une augmentation de 92 775 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique par des travaux de voiries et réseaux complémentaires.

4. Recettes prévisionnelles

Le montant des recettes prévisionnelles s'élève à 1 886 895 € HT, soit une augmentation de 92 775 € HT par rapport au CRAC 2021 en lien avec la finalisation de la commercialisation.

C. Évolution des participations de la MEL

Aucune participation de la MEL n'est prévue sur cette opération.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 annexé à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT



**Commune de Santes
ZAC du Blanc Balot**

**Concession d'aménagement au profit de la
SAS Tisserin Promotion
(ex-Pierres & Territoires de France Nord)**

**Compte-Rendu d'Activité au Concédant
(CRAC)
Année 2022**

Le 12/04/2023

1. Présentation de l'Opération

1.3 Situation

1.4 Historique, procédure, choix de l'opérateur

1.5 Programme de l'opération

2. Etat d'avancement, note de conjoncture

2.1 Eléments marquants de l'année 2021

2.2 Bilan d'opération du contrat de concession, bilan CRAC 2020, bilan 2021, comparaisons

2.3 Evolutions des recettes et dépenses pour les années 2018 à 2023

2.4 Planning prévisionnel

3. Conclusion

1. Présentation de l'Opération

1.1 Situation

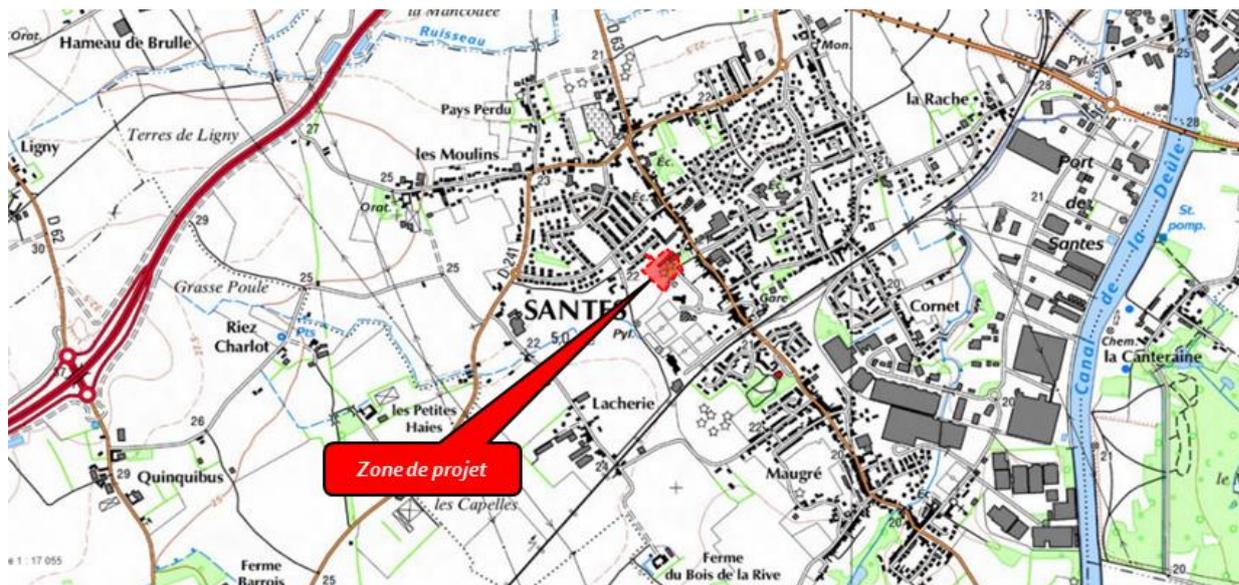
« Le Domaine des Colombes » est un projet résidentiel qui s'inscrit au sein de la troisième et dernière tranche de la ZAC du Blanc Balot sur la commune de Santes, dans le département du Nord.

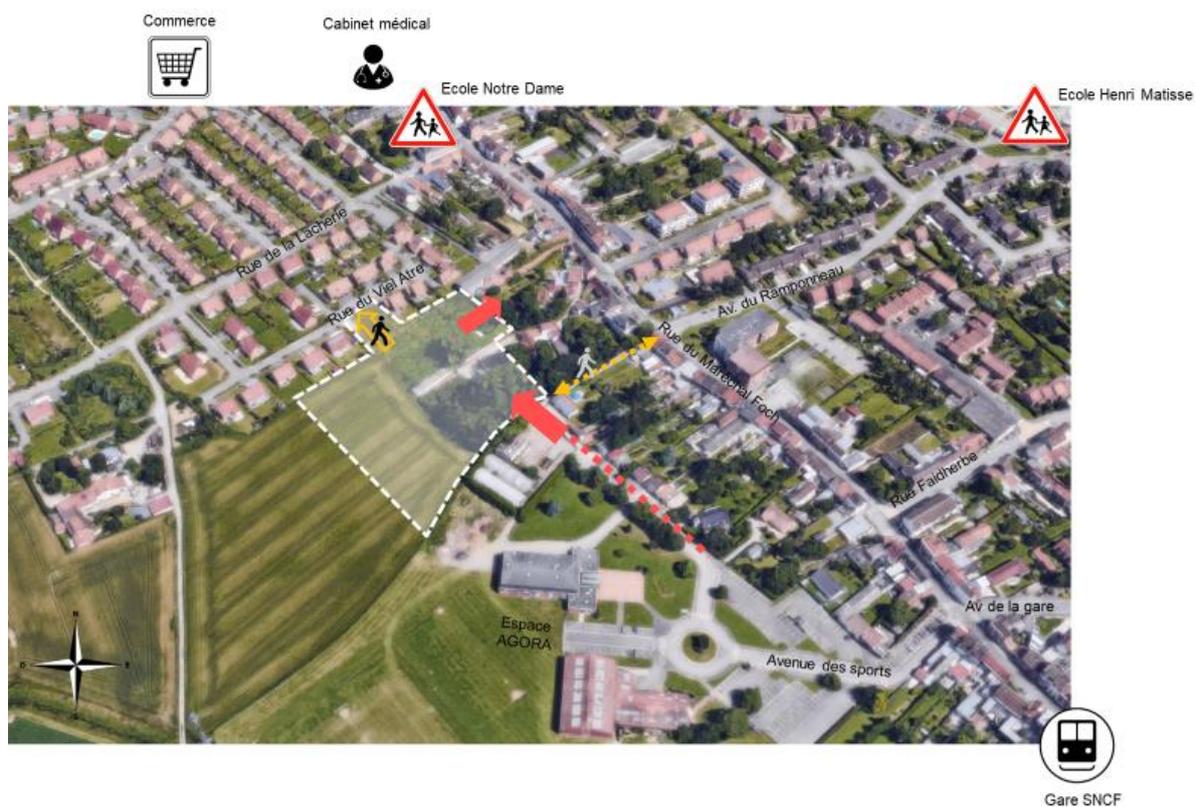
Situé à proximité immédiate du centre-ville, des services, des écoles et du réseau de transport en commun (gare à 500m), ce projet s'inscrit dans un environnement résidentiel et qualitatif.

Il est composé de 18 maisons individuelles, de 2 lots à bâtir ainsi que d'un macro-lot au profit de Tisserin Habitat (ex SRCJ) qui réalisera un collectif de dix logements locatifs sociaux.

Ce projet répond au besoin de logements sur la commune en apportant une mixité de produits (accession et locatif social, en collectif et en maisons)

Tisserin Promotion (ex Pierres & Territoires de France Nord) est titulaire d'un traité de concession auprès de la Métropole Européenne de Lille - MEL suite à la cessation de l'activité de l'aménageur initial « Les Jardins de la Pléiade » et au transfert de la concession au profit de Pierres & Territoires de France Nord.





1.2 Historique, procédure, choix de l'opérateur

Par délibération n°13 C 0629 du conseil du 13 décembre 2013 il a été décidé de confier la réalisation de la ZAC du Blanc Balot à un aménageur par le biais d'une procédure de concession simplifiée.

Par délibération n° 15 C 0447 du Conseil métropolitain du 19 Juin 2015, il a été décidé d'attribuer le présent contrat à la SARL Les Jardins de la Pléiade. La concession d'aménagement a été notifiée le 27 novembre 2015 pour une durée de 6 ans soit jusqu'au 27 novembre 2021.

Par délibération n°17 0376 en date du 1^{er} juin 2017, la MEL a accordé un délai d'un an supplémentaire au concessionnaire pour engager les travaux. L'avenant n°1 a été notifié le 14 décembre 2017.

En outre, par délibération n° 18 C 025 du Conseil métropolitain en date du 23 février 2018, la MEL a autorisé le transfert de la concession d'aménagement à la société PIERRES ET TERRITOIRES DE France NORD – PROMOTION IMMOBILIERE dont le siège social est à Lille (59000), 7 Rue de Tenremonde, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 306 854 779, représentée par Monsieur Philippe PINTIAUX, agissant lui-même en qualité de Président de la société, nommé à cette fonction suivant délibération de l'assemblée générale de ladite société en date du 23 décembre 2014.

Ce transfert a été acté par l'avenant n°2 notifié le 19/06/2018.

Aussi, il convient de caractériser la société Tisserin Promotion (ex Pierres & Territoires de France Nord) comme concessionnaire, aménageur de la dernière tranche opérationnelle de la ZAC du Blanc Balot à Santes.

Un Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) a été rédigé et signé le 29/10/2018 par Tisserin Promotion (ex Pierres & Territoires de France Nord) puis communiqué à la MEL.

Par délibération n°19 C 0906, la MEL a approuvé la fin de concession d'aménagement au 27 novembre 2023 (prolongation en raison du retard pris en raison du délai d'instruction du DLE). Cette prolongation a été acté par l'avenant n°3.

1.3 Programme de l'opération

Le programme comprend la réalisation de 28 logements et 2 lots à bâtir, libres de constructeur pour une SHON valant surface de plancher d'environ 5500 m², initialement affectée.

Tableau de répartition des SHON / SP par lots au stade du PC :

Programmation	Produit	Société porteuse	Surface de plancher en m ²
18 logements individuels	Accession	Tisserin Promotion (ex Pierres & Territoires de France)	1872,60
10 logements collectifs	Locatif social	Tisserin Habitat (ex SRCJ)	673
2 terrains	Lot à bâtir	Tisserin Promotion (ex Pierres & Territoires de France)	500
Total			3045.60

Le périmètre de la concession d'aménagement est indiqué sur le plan masse ci-dessous par un trait pointillé bleu.

L'emprise du permis de construire obtenu, correspondant à l'emprise du foncier acquis auprès des Jardins de la Pléiade et de Monsieur et Madame Martreux correspond à l'ensemble de la surface colorée en vert du plan masse.



S'agissant du programme des travaux à réaliser par le concessionnaire, il est prévu :

- La réalisation des voiries et réseaux divers selon le schéma d'organisation annexé au programme des travaux
- La réalisation d'espaces verts communs
- La réalisation d'accès piétons et cyclistes depuis la nouvelle voie créée et jusqu'à la rue du Vieil Atre

Ces principes d'aménagement sont repris dans le schéma d'organisation joint en annexe 3 du traité de concession que l'aménageur s'est engagé à respecter.

Pour mémoire, un permis de construire modificatif a été obtenu le 09 janvier 2020 apportant quelques modifications au plan de masse de l'opération.



2. Etat d'avancement, note de conjoncture

2.1 Eléments marquants de l'année 2022

Avancement des travaux :

L'OS travaux des maisons portées par Tisserin Promotion a été délivré le 16/03/2020. La crise sanitaire du COVID-19 n'a pas permis de poursuivre les travaux comme envisagé initialement entraînant un retard de livraison de l'ordre de deux trimestres.

L'OS travaux du collectif Tisserin Habitat (ex SRCJ) a été délivré le 31/08/2020. Les travaux se poursuivent pour une mise en location prévue début juillet 2022.

Les VRD sont achevés à l'exception de quelques travaux de parachèvement.

Les clients des 18 maisons ont tous été livrés.

L'entrée en vigueur du PLU2 vis-à-vis des deux lots libres :

Les difficultés rencontrées lors de l'instruction des permis de construire sur les deux lots libres ont été levées. Un terrain à bâtir est vendu et le second devrait l'être en 2023.

Problématique de rétrocessions des voiries, espaces verts et équipement communs :

Le 1er juillet 2022 conformément aux actes notariés, l'ensemble des propriétaires de la dernière tranche du programme de la Zone d'Activité Concertée (ZAC) des Blancs Ballot ont été convoqués en Assemblée Générale Constitutive (AGC). Cette réunion avait pour principal objectif de constituer officiellement l'Association Syndicale Libre (ASL) « Le Domaine des Colombes ». A l'issue de la réunion, l'ASL s'est constituée avec un bureau de 5 membres, les statuts ont été déposés en Préfecture. En l'état, Tisserin promotion n'a pas remis en pleine propriété les voiries, réseaux et espaces verts à l'ASL. Cela permettra d'acter les rétrocessions entre l'aménageur, la ville et la MEL. Cette orientation a été validée par le bureau de l'ASL et confirmée par un procès-verbal.

Entre temps, nous avons rencontré les représentants de la Ville et la MEL afin de procéder avant décembre 2023 à l'intégration des propriétés privées communes dans le domaine public communautaire. Pour l'heure, il reste à l'aménageur d'effectuer les derniers travaux de conformité qui seront réceptionnés avant le 30 juin 2023. Cela permettra au conseil des institutions de délibérer dans le sens évoqué ci-dessus.

Problématique d'individualisation des compteurs d'eau :

A l'issue des procédures des rétrocessions les compteurs d'eau individuels seront ouverts. Entre temps la répartition des factures d'eau reçues par l'aménageur seront adressées à l'ASL pour règlement au prorata des consommations de chaque propriétaire.

2.2 Bilan d'opération du contrat de concession, bilan CRAC 2021, bilan 2022, comparaisons

Aucune participation publique n'est affectée à ce programme. L'aménageur assume seul le financement.

Il est prévu la réalisation par la MEL et la commune de Santes des travaux voirie, assainissement et éclairage dans le prolongement de l'Avenue des sports pour la desserte du projet. La gestion financière et budgétaire de ces travaux est réalisée directement par les collectivités, en dehors du bilan de l'aménageur.

Le bilan initial au stade du contrat de concession présentait un total de dépenses de :

- 1.806.000 € HT pour 1.806.000 € de recettes.

Le bilan du CRAC 2018 présentait un montant de dépenses de :

- 1.877.849 € HT pour 1.877.849 € HT de recettes.

Le bilan du CRAC 2019 s'établi à :

- 1.819.159 € HT en dépenses pour 1.819.159 € HT de recettes.

Le bilan du CRAC 2020 s'établi à :

- 1.819.159 € HT en dépenses pour 1.819.159 € HT de recettes.

Pour l'année 2021, le bilan s'établi à :

- 1.794.118 € HT en dépenses pour 1.794.118 € HT de recettes.

Pour l'année 202, le bilan s'établi à :

- 1.886.895 € HT en dépenses pour 1.886.895 € HT de recettes.

Le détail des postes et les écarts entre bilans sont présentés dans le tableau ci-après.

Postes budgétaires	TOTAL HT initial	TOTAL TTC initial	TOTAL HT Validé 2018	TOTAL TTC validé 2018	TOTAL HT validé 2019	TOTAL TTC validé 2019	TOTAL HT validé 2020	TOTAL TTC Validé 2020	TOTAL HT validé 2021	TOTAL TTC Validé 2021	TOTAL HT actualisé 2022	TOTAL TTC actualisé 2022	Ecart 2022 / validé 2021 HT	Ecart 2022 / Initial HT	Commentaire
DEPENSES	1 806 000	2 161 200	1 877 849	2 247 419	1 819 159	2 176 991	1 819 159	2 176 991	1 794 120	2 146 944	1 886 895	2 258 274	92 775	80 895	
ACQUISITIONS ET FRAIS	811 000	973 200	854 075	1 024 890	795 385	954 462	795 385	954 462	791 436	949 723	791 434	949 721	-1	-19 566	
Honoraires maîtrise d'œuvre démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Travaux de démolition et dépollution	56 000	67 200	80 000	96 000	58 900	70 680	58 900	70 680	54 950	65 940	54 949	65 939	-1	-1 051	
Aquisitions foncière	755 000	906 000	755 000	906 000	718 333	862 000	718 333	862 000	718 333	862 000	718 333	862 000	0	-36 667	
Frais d'acquisition	0	0	19 075	19 075	18 152	18 152	18 152	18 152	18 152	18 152	18 152	18 152	0	18 152	
TRAVAUX DE VIABILISATION	635 000	762 000	663 774	796 529	663 774	796 529	663 774	796 529	642 685	771 221	735 461	882 553	92 776	100 461	
Terrassement voirie	238 800	286 560	234 190	281 028	234 190	281 028	234 190	281 028	234 190	281 028	234 190	281 028	0	-4 610	
Assainissement	194 200	233 040	70 629	84 755	70 629	84 755	70 629	84 755	70 629	84 755	70 629	84 755	0	-123 571	
Réseaux divers et éclairage	154 000	184 800	132 955	159 546	132 955	159 546	132 955	159 546	132 955	159 546	139 013	166 816	6 058	-14 987	Actualisation travaux
Aménagement paysager	15 000	18 000	15 000	18 000	15 000	18 000	15 000	18 000	15 000	18 000	86 461	103 753	71 461	71 461	Clôture bassin et travaux divers
Extension voirie et réseaux (hors emprise MEL)	0	0	174 000	208 800	174 000	208 800	174 000	208 800	174 000	208 800	155 168	186 202	-18 832	155 168	Non compris bilan initial
Aléas et divers	33 000	39 600	37 000	44 400	37 000	44 400	37 000	44 400	15 910	19 092	50 000	60 000	34 090	17 000	Coût travaux avant rétrocession
HONORAIRES	83 000	99 600	83 000	99 600	83 000	99 600	83 000	99 600	83 000	99 600	83 000	99 600	0	0	
Honoraires sur travaux de viabilisation														0	
Honoraires contrôle technique	83 000	99 600	83 000	99 600	83 000	99 600	83 000	99 600	83 000	99 600	83 000	99 600	0	0	
Honoraires CSPS														0	
REMUNERATION AMENAGEUR	247 000	296 400	247 000	296 400	247 000	296 400	247 000	296 400	247 000	296 400	247 000	296 400	0	0	
Conduite opérationnelle	180 000	216 000	180 000	216 000	180 000	216 000	180 000	216 000	180 000	216 000	180 000	216 000	0	0	
Commercialisation														0	
Forfaitaire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
De liquidation	67 000	80 400	67 000	80 400	67 000	80 400	67 000	80 400	67 000	80 400	67 000	80 400	0	0	
FRAIS DIVERS	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	0	0	
TVA ET FRAIS FINANCIERS	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	0	0	
TVA non récupérable opération	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Frais financiers court terme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Frais financiers emprunts	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	0	0	
Autres frais financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RECETTES	1 806 000	2 167 200	1 877 849	2 253 419	1 819 159	2 182 991	1 819 159	2 182 991	1 794 118	2 182 991	1 886 895	2 264 274	92 777	80 895	
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 806 000	2 167 200	1 877 849	2 253 419	1 819 159	2 182 991	1 819 159	2 182 991	1 794 118	2 182 991	1 886 895	2 264 274	92 777	80 895	
Cession des lots	1 606 000	1 927 200	1 702 849	2 043 419	1 644 159	1 972 991	1 644 159	1 972 991	1 619 120	1 972 991	1 711 895	2 054 274	92 775	105 895	Ajustement à l'équilibre du bilan
Cession locatif social	200 000	240 000	175 000	210 000	175 000	210 000	175 000	210 000	175 000	210 000	175 000	210 000	0	-25 000	Prix d'équilibre bailleur social
SUBVENTION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Participation LMCU équipement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Participation LMCU complément	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PRODUITS FINANCIER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

2.3 Evolutions des recettes et dépenses pour les années 2018 à 2023

Postes budgétaires	TOTAL HT réalisé 2018	TOTAL HT réalisé 2019	TOTAL HT réalisé 2020	TOTAL HT réalisé 2021	TOTAL HT réalisé 2022	TOTAL HT année 2023	TOTAL HT	TOTAL TTC
DEPENSES	751 802	114 893	381 723	360 974	243 413	34 090	1 886 895	2 258 274
ACQUISITIONS ET FRAIS	739 789	45 562	6 084	0	-1	0	791 434	949 721
Honoraires maîtrise d'œuvre démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux de démolition et dépollution	3 303	45 562	6 084	0	-1	0	54 949	65 939
Aquisitions foncière	718 333	0	0	0	0	0	718 333	862 000
Frais d'acquisition	18 152	0	0	0	0	0	18 152	18 152
TRAVAUX DE VIABILISATION	0	4 664	278 973	287 238	130 496	34 090	735 461	882 553
Terrassement voirie	0	0	100 702	106 791	26 698	0	234 190	281 028
Assainissement	0	0	30 370	32 207	8 052	0	70 629	84 755
Réseaux divers et éclairage	0	4 664	57 171	56 896	20 282	0	139 013	166 816
Aménagement paysager	0	0	0	12 000	74 461	0	86 461	103 753
Extension voirie et réseaux (hors emprise MEL)	0	0	74 820	79 344	1 004	0	155 168	186 202
Aléas et divers	0	0	15 910	0	0	34 090	50 000	60 000
HONORAIRES	12 013	26 667	25 666	10 736	7 918	0	83 000	99 600
Honoraires sur travaux de viabilisation								
Honoraires contrôle technique	12 013	26 667	25 666	10 736	7 918	0	83 000	99 600
Honoraires CSPS								
REMUNERATION AMENAGEUR	0	36 000	54 000	54 000	103 000	0	247 000	296 400
Conduite opérationnelle	0	36 000	54 000	54 000	36 000	0	180 000	216 000
Commercialisation								
Forfaitaire	0	0	0	0	0	0	0	0
De liquidation	0	0	0	0	67 000	0	67 000	80 400
FRAIS DIVERS	0	0	2 000	1 000	2 000	0	5 000	5 000
TVA ET FRAIS FINANCIERS	0	2 000	15 000	8 000	0	0	25 000	25 000
TVA non récupérable opération	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers court terme	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers emprunts	0	2 000	15 000	8 000	0	0	25 000	25 000
Autres frais financiers	0	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES	0	1 644 159	175 000	0	67 736	0	1 886 895	2 264 274
CHIFFRE D'AFFAIRES	0	1 644 159	175 000	0	67 736	0	1 886 895	2 264 274
Cession des lots	0	1 644 159	0	0	67 736	0	1 711 895	2 054 274
Cession locatif social	0	0	175 000	0	0	0	175 000	210 000
SUBVENTION	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation LMCU équipement	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation LMCU complément	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIER	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0	0	0	0

2.4 Planning prévisionnel

Une remise des ouvrages dans le Domaine Public est à prévoir en 2023, après la demande de classement.

L'obtention de la DAACT et de l'attestation de non-contestation de la conformité peut s'envisager en 2023.

3. Conclusion

Ce projet porté conjointement et depuis plusieurs années par la MEL, la commune de Santes et la société Tisserin Promotion (ex Pierres & Territoires de France Nord) apporte une réponse pertinente aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) en proposant une offre de logements neufs, mixte en produits et en typologie.

Les éléments et bilans présentés conduisent le concessionnaire la société Tisserin Promotion (ex Pierres & Territoires de France Nord) à demander au Conseil Communautaire :

- De donner son accord sur le présent compte-rendu annuel d'activité pour l'année 2022.
- D'approuver le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement pour l'année 2023.
- De valider les démarches à venir.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUSSET Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMPOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

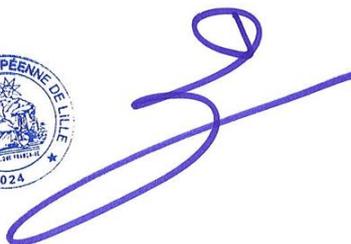
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103944-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0262

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

WATTRELOS -

ZAC CENTRE-VILLE - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Avec ses 41 000 habitants, Wattrelos, cinquième ville de la métropole, située sur l'axe reliant Roubaix à la Belgique, présente une morphologie d'habitat disparate, composée de maisons ouvrières et de grands ensembles. Dans le même temps, la présence de deux grandes friches en proximité du centre-ville et d'un parc urbain de 45 ha constituent des atouts considérables pour assoir l'attractivité du centre-ville de Wattrelos comme pôle urbain résidentiel et économique de la métropole.

Le projet d'aménagement du centre-ville de Wattrelos prévoit dans cet objectif le réaménagement des espaces publics à travers l'aménagement d'une esplanade à l'entrée du parc du Lion, la construction de 1 000 logements (70 000 m² de surface de plancher) et 10 000 m² d'activités.

Par sa délibération n° 15 C 1122 du 18 décembre 2015, le Conseil métropolitain a décidé de confier l'aménagement de cette opération à la SEM Ville Renouvelée par concession d'aménagement pour une durée de 12 ans jusqu'au 28 janvier 2028 sur une zone de 15 ha. Par délibération du 19 octobre 2018, la participation en nature de la Métropole européenne de Lille (MEL) a été ajustée à 1 526 061 € HT.

II. Objet de la délibération

Conformément aux articles L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SEM Ville Renouvelée soumet à l'approbation de la MEL le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. **Faits marquants en 2022**

L'année 2022 a été marquée par :

- les dernières livraisons des trois lots du secteur Basanos (mai 2022) ;
- la réalisation de travaux d'aménagement paysager pour finaliser notamment les opérations Basanos (esplanade et parking hippodrome) ;
- la signature de deux promesses de vente avec Vinci Immobilier pour les lots Saint-Liévin 03 et 05 ;
- la cession du lot Saint-Liévin 09 au profit de Partenord (novembre 2022) ;



- le démarrage des travaux par Vilogia Premium et Lille Métropole Habitat sur les lot Saint-Liévin 01, 02a et 02b : ces deux projets regroupent un total de 75 logements, dont 36 maisons individuelles (livraison prévue en 2024).

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 053 968 € HT, soit une baisse de 1 703 439 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par le décalage de l'acquisition foncière sur l'ilot Saint-Liévin, qui a été réalisée en mars 2023.

2. Recettes 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 1 277 931 € HT, soit une diminution de 83 058 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par la nécessité de rembourser une avance de subvention de l'Agence de l'eau ainsi que par une baisse de recettes de commercialisation.

3. Dépenses prévisionnelles

Le montant des dépenses prévisionnelles est de 21 575 980 €, soit une diminution de 82 691 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette diminution est principalement liée aux économies réalisées sur les acquisitions foncières.

4. Recettes prévisionnelles

Le montant des recettes prévisionnelles est de 21 576 100 €, soit une diminution de 83 058 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette diminution est principalement liée à :

- la baisse des recettes de commercialisation des logements sociaux en raison de la diminution de surface de plancher développée par le bailleur ;
- le remboursement partiel de la subvention de l'Agence de l'eau (relative aux études d'amélioration de la gestion pluviale) au prorata des travaux d'accompagnement non réalisés au vu de l'avancée des constructions concernées.

C. Évolution des participations de la MEL

La participation de la MEL à l'opération est inchangée par rapport à l'avenant n° 1 délibéré le 19 octobre 2018 de 7 346 061 € HT :

- participation aux équipements publics : 5 820 000 € HT ;
- participation en nature : 1 526 061 € HT.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

WATTRELOS -

ZAC CENTRE-VILLE - CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC 2022

I. Rappel du contexte

Avec ses 41 000 habitants, Wattrelos, cinquième ville de la métropole, située sur l'axe reliant Roubaix à la Belgique, présente une morphologie d'habitat disparate, composée de maisons ouvrières et de grands ensembles. Dans le même temps, la présence de deux grandes friches en proximité du centre-ville et d'un parc urbain de 45 ha constituent des atouts considérables pour assoir l'attractivité du centre-ville de Wattrelos comme pôle urbain résidentiel et économique de la métropole.

Le projet d'aménagement du centre-ville de Wattrelos prévoit dans cet objectif le réaménagement des espaces publics à travers l'aménagement d'une esplanade à l'entrée du parc du Lion, la construction de 1 000 logements (70 000 m² de surface de plancher) et 10 000 m² d'activités.

Par sa délibération n° 15 C 1122 du 18 décembre 2015, le Conseil métropolitain a décidé de confier l'aménagement de cette opération à la SEM Ville Renouvelée par concession d'aménagement pour une durée de 12 ans jusqu'au 28 janvier 2028 sur une zone de 15 ha. Par délibération du 19 octobre 2018, la participation en nature de la Métropole européenne de Lille (MEL) a été ajustée à 1 526 061 € HT.

II. Objet de la délibération

Conformément aux articles L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SEM Ville Renouvelée soumet à l'approbation de la MEL le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 pour cette opération.

A. **Faits marquants en 2022**

L'année 2022 a été marquée par :

- les dernières livraisons des trois lots du secteur Basanos (mai 2022) ;
- la réalisation de travaux d'aménagement paysager pour finaliser notamment les opérations Basanos (esplanade et parking hippodrome) ;
- la signature de deux promesses de vente avec Vinci Immobilier pour les lots Saint-Liévin 03 et 05 ;
- la cession du lot Saint-Liévin 09 au profit de Partenord (novembre 2022) ;

- le démarrage des travaux par Vilogia Premium et Lille Métropole Habitat sur les lot Saint-Liévin 01, 02a et 02b : ces deux projets regroupent un total de 75 logements, dont 36 maisons individuelles (livraison prévue en 2024).

B. Évolution du bilan de la concession d'aménagement

1. Dépenses 2022

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 1 053 968 € HT, soit une baisse de 1 703 439 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par le décalage de l'acquisition foncière sur l'ilot Saint-Liévin, qui a été réalisée en mars 2023.

2. Recettes 2022

Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à 1 277 931 € HT, soit une diminution de 83 058 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cet écart s'explique principalement par la nécessité de rembourser une avance de subvention de l'Agence de l'eau ainsi que par une baisse de recettes de commercialisation.

3. Dépenses prévisionnelles

Le montant des dépenses prévisionnelles est de 21 575 980 €, soit une diminution de 82 691 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette diminution est principalement liée aux économies réalisées sur les acquisitions foncières.

4. Recettes prévisionnelles

Le montant des recettes prévisionnelles est de 21 576 100 €, soit une diminution de 83 058 € HT par rapport au CRAC 2021.

Cette diminution est principalement liée à :

- la baisse des recettes de commercialisation des logements sociaux en raison de la diminution de surface de plancher développée par le bailleur ;
- le remboursement partiel de la subvention de l'Agence de l'eau (relative aux études d'amélioration de la gestion pluviale) au prorata des travaux d'accompagnement non réalisés au vu de l'avancée des constructions concernées.

C. Évolution des participations de la MEL

La participation de la MEL à l'opération est inchangée par rapport à l'avenant n° 1 délibéré le 19 octobre 2018 de 7 346 061 € HT :

- participation aux équipements publics : 5 820 000 € HT ;
- participation en nature : 1 526 061 € HT.

Le CRAC 2022 *in extenso* est consultable par les élus sur l'intranet Flash Conseil de la MEL (rubrique "rapports mis à disposition").

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte du CRAC 2022 et de sa synthèse annexée à la présente délibération, dont les principales évolutions sont expliquées ci-dessus.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT

CONCESSION D'AMENAGEMENT QUARTIER DE L'HIPPODROME WATTRELOS SYNTHESE CRAC 2022

1/ Evolution du bilan

Résultat d'exploitation : 120 € (en baisse de 367 € / CRAC 2021)

	Prévu 2022	Réalisé 2022	Ecart 2022	CRAC 2021	CRAC 2022	CRAC 2021/CRAC 2022	Observations
Recettes	1 150 550	1 277 931	+127 381	21 659 158	21 576 100	-83 058	
5101 – Vente de logements LLS	516 750	494 559	- 22 191	2 673 322	2 651 077	-22 245	Les recettes de commercialisation attendues sont échelonnées jusqu'en 2027. Leur montant a été actualisé au regard du plan directeur du secteur Saint Liévin qui a été retravaillé en 2020.
5102 – Vente logements accession abordable	187 200	195 372	+8 172	1 549 080	1 557 252	+8 172	La cession avec PARTENORD a été réalisée en novembre 2022, les -14K€ de recettes s'expliquant de façon suivante :
5103 – Vente logement libre	0	0	0	4 465 095	4 465 095	0	- LLS : moins de SDP a finalement été réalisée ce qui a fait baisser le prix de cession de 22K€ ;
5104 – Vente résidence services	0	0	0	1 078 000	1 078 000	0	- Accession abordable : plus de SDP a finalement été réalisée ce qui a fait augmenter le prix de cession de 8K€.
5105 – Vente activité	0	0	0	866 920	866 920	0	Deux promesses de ventes ont été signées avec VINCI Immobilier pour les lots St Liévin 03 & 05 et le planning est le suivant :
5106 – Vente bureaux	0	0	0	706 000	706 000	0	- St Liévin 03 : Dépôt PC fin avril 2023 ; - St Liévin 05 : Dépôt PC fin juillet 2023. Les réitérations sont prévues en 2024. Une seconde consultation promoteurs qui portera sur les lots Saint Liévin 04 et 06 est à prévoir début 2024 (120 logements environ).
5107 – Jardins SOCOWA	0	0	0	5 650	5 650	0	Pas d'évolution.
5301 – Subvention	-141 400	0	141 400	464 100	394 024	-70 076	L'avance de 141K€ a été remboursée en mai 2022 (cf. PB 7000 / Mobilisation de l'avance). Compte tenu du délai travaux de 3 ans autorisé dans le cadre de la subvention, de nombreux travaux relatifs au lot 03 (espaces verts) n'ont pas pu être réalisés car en lien avec l'avancée des constructions sur le secteur St Liévin. La ligne allouée au lot 03 a donc été retirée de la subvention pour permettre sa clôture obligatoire en 2022. Une décote de -70K€ a été appliquée par l'Agence de l'Eau.
5501 – Participation EP MEL	388 000	388 000	0	5 820 000	5 820 000	0	Le montant de la participation aux équipements publics de la MEL n'évolue pas.
5502 – Participation nature MEL	0	0	0	1 526 061	1 526 061	0	La participation en nature de la MEL a été constatée en 2017 lors de l'acquisition de la friche SOCOWA.
5503 - Participation EP Ville	200 000	200 000	0	2 000 000	2 000 000	0	La participation annuelle de la Ville a été réglée en 2022.
5505 – Participation nature Ville	0	0	0	305 532	305 532	0	La participation en nature de la Ville a été constatée en 2019 lors de l'acquisition de l'ilot BASANOS.

5600 – Produits financiers	0	0	0	0	1 091	1 091	1K€ de produit financier a été constaté en 2022.
5800 – Produits divers	0	0	0	199 398	199 398	0	Pas d'évolution

	Prévu 2022	Réalisé 2022	Ecart 2022	CRAC 2021	CRAC 2022	CRAC 2021/ CRAC 2022	Observations
Dépenses	2 757 407	1 053 968	-1 703 439	21 658 671	21 575 980	-82 691	
10 – Etudes	133 299	14 301	-118 999	669 460	588 460	-81 000	Le budget global des études évolue car les 81K€ alloués à la redevance archéologique sur le PB 1005 sont basculés sur la ligne 1105 pour la dépollution globale.
11 – Foncier	1 345 091	194 849	-1 150 242	8 467 567	8 237 939	-229 628	<p>Le budget global prévu pour l'acquisition du foncier de l'opération baisse de 230K€ pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'acquisition de la 3^{ème} tranche du foncier St Liévin auprès d'EPF a été réalisée en mars 2023 pour un montant de 802 255€, dégageant une économie de 207K€ ; - La ligne 1105 concernant la dépollution est renforcée de +81K€ en prévision de la dépollution de la renouée du Japon présente en abondance sur les lots St Liévin 10 & 11 (acquisition 3^{ème} tranche EPF) ; - L'ensemble des acquisitions foncières ayant été faites une économie de 103K€ est réalisée sur le PB 1107. <p>Des investigations complémentaires ont révélé la présence de vestiges de fondations béton présents dès 2m50 de profondeur et non purgés lors de la démolition du site par EPF, ce qui pourrait nécessiter des dépenses de purge non prévues selon les projets développés sur les lots St Liévin 3 à 6.</p>
13 – Travaux de viabilité	711 933	482 024	-229 909	7 270 668	7 270 669	0	Le budget global des travaux n'évolue pas.
14 – Aménagement paysager	115 000	137 520	22 520	954 750	954 750	0	Moins de travaux de viabilité ont été réalisés en 2022 que prévu compte tenu du rythme de commercialisation de l'opération. A l'inverse, un peu plus de travaux d'aménagement paysager ont été réalisés pour finaliser notamment les opérations BASANOS (esplanade & parking hippodrome).
15 – Honoraires	206 639	23 489	-183 150	976 568	976 568	0	<p>Le budget global des honoraires n'évolue pas.</p> <p>Le budget 2022 des honoraires n'a pas été complètement consommé en lien avec les travaux de viabilité qui n'ont pas été réalisés à la hauteur des prévisions sur 2022.</p>
17 – Rémunération	155 313	118 050	-37 263	1 969 387	1 963 174	-6 213	<p>Le montant des rémunérations baisse de 6 213 € dont 954 € sont liés à la perte des recettes de commercialisation et 5259 € liés à la diminution de la subvention de l'agence de l'eau.</p> <p>En 2024, 36 310 € sont inscrits sur la ligne 1705 – Rémunération variable N-1 qui comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les 46 915€ de rémunération VR due sur la vente de PARTENORD signée en 2022 mais dont la rémunération n'a pas été comptabilisée en 2022 ; - le correctif enlevant les 10 605€ de rémunération comptabilisés par erreur en 2021 sur l'avance de la subvention de l'agence de l'eau (avance d'un montant de 141K€).

18 – Frais divers	77 330	70 851	-6 479	498 652	708 730	+210 078	Le budget global des frais divers augmente de façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Les frais divers augmentent de 130K€ car le provisionnement initial sur cette ligne est insuffisant aux besoins de la ZAC ; - Une nouvelle ligne est proposée dans le bilan de +80K€ concernant la gestion du bâtiment St Liévin.
21/22 – Frais financiers	12 802	12 885	83	851 619	875 676	+24 072	Le budget global des frais financiers augmente de 24 K€.

2/ Perspective du projet



3/ Commercialisation des lots : ■ Cession ■ PSV



4/ Analyse des risques

- **Risque pollution**

Suite à la réalisation des travaux de dépollution de la friche St Liévin, la VR a été informée par l'entreprise de la grande hétérogénéité des sols de la friche. Un risque de découverte de nouvelles pollutions subsiste donc. Par ailleurs des investigations complémentaires ont révélé que des vestiges de fondations béton sont présents dans le cœur St Liévin, dès 2m50 de profondeur et non purgés lors de la démolition du site par EPF. Ces vestiges pourraient nécessiter des dépenses de purge non prévues.

- **Risque sur la commercialisation des lots à construire**

Nous constatons depuis le démarrage du projet un intérêt des opérateurs immobiliers qui sont séduits par le programme, son emplacement attractif entre centre-ville et parc du Lion, et ses ambitions en termes de diversité fonctionnelle, d'aménagements et de cadre de vie. Le lancement de la seconde phase de commercialisation en est un exemple avec le dépôt de 15 candidatures pour les lots St Liévin 03 & 05 dont VINCI Immobilier est sorti lauréat du jury en juillet dernier.

Néanmoins il convient de rester prudent au regard de la conjoncture économique et la hausse des taux bancaires qui ralentissent fortement depuis 2022 les rythmes de commercialisation des programmes immobiliers. Le lancement fin 2023 de la commercialisation du programme de Vinci sera un indicateur du marché sur le quartier et permettra de planifier la consultation des lots 4 et 6.

Les programmes du lot starter Socowa ont été livrés en 2020.



Vue de l'ilot SOCOWA, depuis la rue des Lys vers la rue VANDENDRIESSCHE_ DECEMBRE 2020

Les trois lots du secteur Basanos ont été livrés en mai 2022.



Vue de l'îlot BASANOS, du parvis du Parc de l'Esplanade FAUGARET depuis le carrefour Cambrai & Delory _ MAI 2022

Sur le secteur Saint Liévin, le promoteur Pichet a livré l'ensemble de son projet de 147 logements sur le lot St Liévin 08 en avril 2023. Au total en 2022, ce sont 503 logements et 1200 m² de cellules commerciales qui ont été livrés.



Vue du projet PICHET depuis l'intérieur de l'îlot St Liévin 08 _ Juin 2022

Les bailleurs VILOGIA PREMIUM et LMH ont démarré leurs travaux sur les lot St Liévin 01, 02a & 02b courant Printemps 2022 avec une livraison prévue horizon 2024. Ces deux projets regroupent un total de 75 logements, avec 36 maisons individuelles.

La cession du lot St Liévin 09 auprès de PARTENORD a eu lieu en novembre 2022.

Deux promesses de ventes ont été signées avec VINCI Immobilier en décembre 2022 avec un dépôt de PC pour le lot St Liévin 03 effectué le 28 avril 2023, le dépôt de PC du lot St Liévin 05 est prévu avant fin juillet 2023. Les cessions sont prévues au premier semestre 2024.

5/ Bilan prévisionnel CRAC 2022

Cf tableau ci-après.

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusque 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusque 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusque 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusque 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusque 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusque 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMPOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

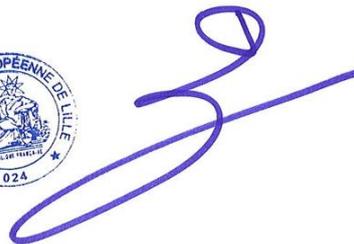
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103945-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0263

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

TOURCOING -

HALOT MAZAMET - LANCEMENT D'UNE CONCERTATION PREALABLE

I. Rappel du contexte

Situé au sud de la commune de Tourcoing, le site dit Halot Mazamet se situe dans le quartier Gambetta et représente la porte d'entrée principale de la ville. Ce quartier accueille environ 4 700 habitants et comprend de nombreux équipements (un lycée, deux écoles, un théâtre, une médiathèque, etc.). De plus, le canal de Tourcoing marque également le secteur par sa présence et la qualité de ces bords à quai.

Le quartier foisonne d'une diversité de typologies urbaines et architecturales, mêlant collectif, pavillon, maison de maître et maison de rang.

Le site fait l'objet, depuis quelques années, d'une attention particulière en raison de sa situation particulière et d'un environnement urbain propice à sa possible mutation, notamment à travers la requalification des espaces publics.

Une étude de capacité préopérationnelle d'aménagement, pilotée par la Métropole européenne de Lille (MEL), est engagée depuis avril 2023 et prévoit d'aboutir d'ici début 2024 à la définition d'un projet urbain partagé.

II. Objet de la délibération

1. Lancement d'une concertation préalable

Afin de définir les potentialités de développement de ce site et de contribuer à la définition du contenu de la poursuite de l'opération d'aménagement, il est proposé la mise en œuvre d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées afin de leur présenter les objectifs du schéma d'aménagement.

Cette concertation, menée au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, aura pour but de présenter les objectifs du schéma d'aménagement et de permettre à la population d'être associée à la concrétisation du projet

2. Modalités de la concertation

Les modalités minimales suivantes seront mises en œuvre dans le cadre de la concertation préalable :



Pour informer :

- une publication dans deux journaux locaux annonçant le lancement de la concertation et son déroulé ;
- un affichage en mairie de Tourcoing pendant toute la durée de la concertation ;
- une publication sur les réseaux sociaux institutionnels de la commune de Tourcoing et ceux de la MEL (à noter que les éventuels commentaires sur les publications sur les réseaux ne seront pas intégrés au bilan de concertation) ;
- une publication dans le bulletin municipal de Tourcoing, le cas échéant ;
- la mise à disposition de panneaux d'information en commune de Tourcoing pendant toute la durée de la concertation ;
- la mise à disposition du public d'un dossier sur le site de la commune ainsi que sur la plateforme de participation citoyenne de la MEL.

Pour s'exprimer :

- la mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles *via* la plateforme de participation citoyenne de la MEL.

Pour échanger :

- la tenue d'un diagnostic en marchant ;
- la tenue d'un atelier dans les écoles ;
- la tenue de deux *workshops*.

3. Restitution de la concertation

Conformément à la législation en vigueur et dans le respect de la charte de la participation citoyenne adoptée par la MEL le 2 décembre 2016, les modalités de la concertation ainsi fixées garantissent au public :

- d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective ;
- de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions ;
- d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision.

4. Prise en compte de la concertation

Au terme de la concertation, le Conseil métropolitain sera appelé à en tirer un bilan. Ce bilan s'appuiera sur une synthèse des observations recueillies auprès du public.

Conformément à la méthodologie socle définie par la charte de la participation citoyenne, le bilan de la concertation fera état de la totalité des avis recueillis et devra, d'une part, indiquer les observations dont il aura été tenu compte dans la poursuite du projet et, d'autre part, motiver les raisons de leur non-prise en compte, le cas échéant.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) De poursuivre les objectifs exposés ;
- 2) D'adopter les modalités de concertation préalable ;
- 3) De laisser à Monsieur le Président ou son représentant délégué l'initiative de procéder aux formalités nécessaires à la mise en œuvre de la concertation.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

TOURCOING -

HALOT MAZAMET - LANCEMENT D'UNE CONCERTATION PREALABLE

I. Rappel du contexte

Situé au sud de la commune de Tourcoing, le site dit Halot Mazamet se situe dans le quartier Gambetta et représente la porte d'entrée principale de la ville. Ce quartier accueille environ 4 700 habitants et comprend de nombreux équipements (un lycée, deux écoles, un théâtre, une médiathèque, etc.). De plus, le canal de Tourcoing marque également le secteur par sa présence et la qualité de ces bords à quai.

Le quartier foisonne d'une diversité de typologies urbaines et architecturales, mêlant collectif, pavillon, maison de maître et maison de rang.

Le site fait l'objet, depuis quelques années, d'une attention particulière en raison de sa situation particulière et d'un environnement urbain propice à sa possible mutation, notamment à travers la requalification des espaces publics.

Une étude de capacité préopérationnelle d'aménagement, pilotée par la Métropole européenne de Lille (MEL), est engagée depuis avril 2023 et prévoit d'aboutir d'ici début 2024 à la définition d'un projet urbain partagé.

II. Objet de la délibération

1. Lancement d'une concertation préalable

Afin de définir les potentialités de développement de ce site et de contribuer à la définition du contenu de la poursuite de l'opération d'aménagement, il est proposé la mise en œuvre d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées afin de leur présenter les objectifs du schéma d'aménagement.

Cette concertation, menée au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, aura pour but de présenter les objectifs du schéma d'aménagement et de permettre à la population d'être associée à la concrétisation du projet

2. Modalités de la concertation

Les modalités minimales suivantes seront mises en œuvre dans le cadre de la concertation préalable :

Pour informer :

- une publication dans deux journaux locaux annonçant le lancement de la concertation et son déroulé ;
- un affichage en mairie de Tourcoing pendant toute la durée de la concertation ;
- une publication sur les réseaux sociaux institutionnels de la commune de Tourcoing et ceux de la MEL (à noter que les éventuels commentaires sur les publications sur les réseaux ne seront pas intégrés au bilan de concertation) ;
- une publication dans le bulletin municipal de Tourcoing, le cas échéant ;
- la mise à disposition de panneaux d'information en commune de Tourcoing pendant toute la durée de la concertation ;
- la mise à disposition du public d'un dossier sur le site de la commune ainsi que sur la plateforme de participation citoyenne de la MEL.

Pour s'exprimer :

- la mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles *via* la plateforme de participation citoyenne de la MEL.

Pour échanger :

- la tenue d'un diagnostic en marchant ;
- la tenue d'un atelier dans les écoles ;
- la tenue de deux *workshops*.

3. Restitution de la concertation

Conformément à la législation en vigueur et dans le respect de la charte de la participation citoyenne adoptée par la MEL le 2 décembre 2016, les modalités de la concertation ainsi fixées garantissent au public :

- d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective ;
- de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions ;
- d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision.

4. Prise en compte de la concertation

Au terme de la concertation, le Conseil métropolitain sera appelé à en tirer un bilan. Ce bilan s'appuiera sur une synthèse des observations recueillies auprès du public.

Conformément à la méthodologie socle définie par la charte de la participation citoyenne, le bilan de la concertation fera état de la totalité des avis recueillis et devra, d'une part, indiquer les observations dont il aura été tenu compte dans la poursuite du projet et, d'autre part, motiver les raisons de leur non-prise en compte, le cas échéant.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) De poursuivre les objectifs exposés ;
- 2) D'adopter les modalités de concertation préalable ;
- 3) De laisser à Monsieur le Président ou son représentant délégué l'initiative de procéder aux formalités nécessaires à la mise en œuvre de la concertation.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

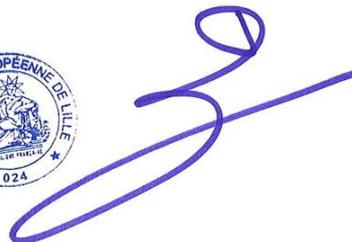
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023



Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 24/10/2023
Arnaud FICOT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20231020-lmc100000103946-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 24/10/2023
Retour préfecture le 24/10/2023
Publié le 24/10/2023

23-C-0264

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

ROUBAIX - TOURCOING - WATTRELOS -

SITE DE L'UNION - GROUPE SCOLAIRE - CONVENTION FINANCIERE DE FONDS DE CONCOURS DE LA COMMUNE DE TOURCOING VERS LA MEL

I. Rappel du contexte

L'Union est la traduction d'un double choix métropolitain en faveur du développement économique et du développement durable : celui d'un écoquartier et celui d'un pôle d'excellence comprenant deux filières économiques soutenues depuis l'origine du projet, à savoir les entreprises des secteurs image - culture - médias et la filière des textiles innovants.

L'objectif est la création d'un nouveau quartier dont l'image urbaine, forte et originale, vient soutenir et parachever le mouvement de renouvellement urbain engagé depuis deux décennies dans les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

La programmation économique de plus de 160 000 m² d'activités économiques est complétée par un programme d'habitat diversifié d'environ 1 600 logements, d'équipements et d'aménagements ambitieux en matière de qualité environnementale.

Le 7 avril 2006, le Conseil a créé la ZAC de l'Union (délibération n° 06 C 0220) et autorisé une mise en concurrence en vue de désigner un concessionnaire (délibération n° 06 C 0221).

Le 30 mars 2007, le Conseil a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics (délibération n° 07 C 0201) et attribué la concession d'aménagement de l'Union au groupement SEM Ville Renouvelée - SEM Euralille (délibération n° 07 C 0202).

Dans ce programme des équipements publics, il est prévu de réaliser au sein de la ZAC un équipement scolaire pour la commune de Tourcoing.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2019 portant création de la métropole issue de la fusion de la communauté de communes de la Haute Deûle et de la Métropole européenne de Lille (MEL) à compter du 14 mars 2020, la MEL est compétente pour la construction et l'aménagement des locaux scolaires dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

II. Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet la signature d'une convention financière ou, plus exactement, d'une convention de fonds de concours de la commune de Tourcoing vers la MEL pour le financement du groupe scolaire de la ZAC de l'Union.

En effet, l'équipement scolaire de l'Union comporte 14 classes pour un cout estimé, à ce stade, à 11 728 628 € HT, soit 14 074 354 € TTC. Seuls 90 % des nouveaux besoins de locaux scolaires auxquels répond cet équipement sont générés par les nouveaux logements de la ZAC de l'Union.

La commune de Tourcoing propose donc, *via* la signature d'une convention de fonds de concours, de participer à 10 % du cout de l'équipement scolaire, soit un montant estimé à 1 200 000 € HT à ce stade. Ce montant sera actualisé par avenant à l'issue des études et des résultats d'appels d'offres de travaux.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer la convention de fonds de concours définie ci-dessus concernant la construction du groupe scolaire de l'Union à Tourcoing ;
- 2) D'imputer les recettes d'un montant de 1 200 000 € HT aux crédits à inscrire au budget général en section investissement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

ROUBAIX - TOURCOING - WATTRELOS -

**SITE DE L'UNION - GROUPE SCOLAIRE - CONVENTION FINANCIERE DE FONDS DE
CONCOURS DE LA COMMUNE DE TOURCOING VERS LA MEL**

I. Rappel du contexte

L'Union est la traduction d'un double choix métropolitain en faveur du développement économique et du développement durable : celui d'un écoquartier et celui d'un pôle d'excellence comprenant deux filières économiques soutenues depuis l'origine du projet, à savoir les entreprises des secteurs image - culture - médias et la filière des textiles innovants.

L'objectif est la création d'un nouveau quartier dont l'image urbaine, forte et originale, vient soutenir et parachever le mouvement de renouvellement urbain engagé depuis deux décennies dans les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

La programmation économique de plus de 160 000 m² d'activités économiques est complétée par un programme d'habitat diversifié d'environ 1 600 logements, d'équipements et d'aménagements ambitieux en matière de qualité environnementale.

Le 7 avril 2006, le Conseil a créé la ZAC de l'Union (délibération n° 06 C 0220) et autorisé une mise en concurrence en vue de désigner un concessionnaire (délibération n° 06 C 0221).

Le 30 mars 2007, le Conseil a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics (délibération n° 07 C 0201) et attribué la concession d'aménagement de l'Union au groupement SEM Ville Renouvelée - SEM Euralille (délibération n° 07 C 0202).

Dans ce programme des équipements publics, il est prévu de réaliser au sein de la ZAC un équipement scolaire pour la commune de Tourcoing.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2019 portant création de la métropole issue de la fusion de la communauté de communes de la Haute Deûle et de la Métropole européenne de Lille (MEL) à compter du 14 mars 2020, la MEL est compétente pour la construction et l'aménagement des locaux scolaires dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

II. Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet la signature d'une convention financière ou, plus exactement, d'une convention de fonds de concours de la commune de Tourcoing vers la MEL pour le financement du groupe scolaire de la ZAC de l'Union.

En effet, l'équipement scolaire de l'Union comporte 14 classes pour un cout estimé, à ce stade, à 11 728 628 € HT, soit 14 074 354 € TTC. Seuls 90 % des nouveaux besoins de locaux scolaires auxquels répond cet équipement sont générés par les nouveaux logements de la ZAC de l'Union.

La commune de Tourcoing propose donc, *via* la signature d'une convention de fonds de concours, de participer à 10 % du cout de l'équipement scolaire, soit un montant estimé à 1 200 000 € HT à ce stade. Ce montant sera actualisé par avenant à l'issue des études et des résultats d'appels d'offres de travaux.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer la convention de fonds de concours définie ci-dessus concernant la construction du groupe scolaire de l'Union à Tourcoing ;
- 2) D'imputer les recettes d'un montant de 1 200 000 € HT aux crédits à inscrire au budget général en section investissement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

CONVENTION
ENTRE
LA VILLE DE TOURCOING
ET
LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE
RELATIVE À
LA CONSTRUCTION du GROUPE SCOLAIRE
du quartier de l'Union

sis rue du Parc - 200 rue de Roubaix
59 200 Tourcoing

Entre :

La Ville de TOURCOING dont le siège est situé à l'Hôtel de Ville, 10, Place Victor Hassebroucq à TOURCOING (59200) dont le n° Siret est le 21590599300014, représentée par Madame Doriane BECUE, agissant au nom et pour le compte de la Ville en vertu de la délibération du Conseil municipal n° du ,

Ci-après désignée sous le terme « la Ville » ou « la Commune »,

D'une part.

Et :

La Métropole Européenne de Lille, représentée par le Président, Monsieur Damien Castelain, agissant en application de,

Ci-après désignée sous les termes « La Métropole Européenne de Lille », « La MEL », ou « le maître d'ouvrage »,

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « Les Parties » ou « les soussignés ».

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION	- 4 -
ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE	- 5 -
ARTICLE 3 – PRINCIPES DE CALCUL DU FONDS DE CONCOURS VILLE – RÉSULTAT DU CALCUL POUR LE PROJET CONCERNÉ.....	- 5 -
A. Principes de calcul du fonds de concours	- 5 -
B. Montant du fonds de concours pour le projet de la réalisation d'un Groupe scolaire, sis rue du Parc- 200 rue de Roubaix, ZAC de l'Union- 59 200 Tourcoing.....	- 5 -
ARTICLE 4 - MODALITES DE VERSEMENT DES ACOMPTEES ET CALCUL DU SOLDE.....	- 7 -
A. Modalités de versements.....	- 7 -
B. Calcul du solde.....	- 8 -
ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	- 9 -
A. Réalisation du projet.....	- 9 -
B. Participation et contrôle de la Ville.....	- 9 -
C. Communication	- 10 -
ARTICLE 6 – ANNEXES	- 10 -
ARTICLE 7 – AVENANT	- 10 -
ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION	- 10 -
ARTICLE 9 – PHASE PRE-CONTENTIEUSE	- 10 -
ARTICLE 10 – LITIGES.....	- 11 -

ANNEXES

- Annexe 1 : Tableau de surface Groupe Scolaire (document SCET juin 2023)
- Annexe 2 : Etude de faisabilité, et estimations prévisionnelles de l'opération (document SCET juin 2023)
- Annexe 3 : Planning prévisionnel de travaux
- Annexes 4 : Délibérations concordantes MEL et Ville
- Annexe 5 : Estimation prévisionnelle de la MEL (document exel MEL GS Union-estimation TDCTTC V8 du 19 septembre 2023)

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU ENTRE LES SOUSSIGNÉS CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

La Métropole Européenne de Lille a sollicité auprès de la commune de TOURCOING un fonds de concours dans le cadre de la construction **d'un Groupe scolaire**, sis rue du Parc – 200 rue de Roubaix, ZAC (Zone d'aménagement concerté) de l'Union à Tourcoing (59200).

La présente convention définit les conditions de versement du fonds de concours en investissement, attribué par la Ville de TOURCOING à la MEL ainsi que les engagements réciproques de parties.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La Métropole Européenne de Lille, en tant qu'ancienne communauté urbaine existante à la date de promulgation de la loi n°99-586 du 12 juillet 1999, exerce, en lieu et place de ces Communes membres la : « 4° *Construction, aménagement et entretien des locaux scolaires dans les zones et secteurs mentionnés aux 2° et 3° et réalisés ou déterminés par la communauté ; à l'expiration d'un délai de dix ans à dater de leur mise en service, la propriété et l'entretien de ces locaux sont transférés, sur sa demande, à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés (...)* » (article L. 5215-20-1 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Dès lors, la présente convention a pour objet de fixer les conditions du versement du fonds de concours par la Ville de Tourcoing à la MEL, maître d'ouvrage pour la réalisation du projet métropolitain de construction d'un groupe scolaire, sis rue du Parc- 200 rue de Roubaix, ZAC de l'Union - 59 200 Tourcoing. Il est dûment précisé que ce projet métropolitain de construction d'un groupe scolaire est diversement qualifié au sein de la convention : « d'opération », « de projet », « d'équipement » ou « d'ouvrage ».

Le projet soutenu par voie de fonds de concours concerne la réalisation d'un groupe scolaire au sein du quartier de l'Union. Ce projet doit permettre de structurer une offre d'équipements publics en capacité d'accueillir les effectifs scolaires générés par l'opération d'aménagement de l'Union. Dès lors et en accord avec ce besoin, l'équipement « Groupe Scolaire de l'Union » comportera 14 classes incluant 8 classes élémentaires et 6 classes maternelles, pour une capacité d'accueil totale de 276 enfants issus du territoire de la Commune.

La superficie du Groupe Scolaire est fixée à une surface révisée, selon les besoins, de 2 354 m² surface utile (SU), soit 3178 m² de surfaces de plancher (SDP) comprenant les locaux techniques. Les espaces extérieurs représentant une superficie en sus de 1 780m². Ces données sont reprises au sein de l'Annexe 1 : « Tableau de surface Groupe Scolaire ».

Ce projet doit donc être coordonné avec les interventions prévues par la concession et se fera en lien avec la Ville de Tourcoing qui financera en partie l'équipement dans les conditions prévues aux articles 3, 4 et 5 de la présente

Le montant global prévisionnel de l'opération (GS Union et Relais Nature) est estimé à :

- 14 074 354 € TTC environ (treize millions soixante-quatorze mille trois cent cinquante-quatre euros toutes taxes comprises environ)
- soit 11 728 628 € HT (onze millions sept cent vingt-huit mille six cent vingt-huit euros hors taxe).

Cette estimation est issue d'une étude de faisabilité du projet réalisée par la SCET ci-annexée (Annexe 2) actualisée par la MEL en Juillet 2023 (Annexe 5).

L'équipement Groupe scolaire à l'Union avec marché de maîtrise d'œuvre par concours restreint a été délibéré en Conseil Métropolitain en date du 14 Avril 2023.

ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

La présente convention entrera en vigueur à compter de la date de signature par les différentes parties.

La convention prendra fin à l'extinction des obligations de paiement inhérentes à la présente convention. Elle pourra également prendre fin dans l'hypothèse d'une résiliation avant terme et ce, en application des stipulations de l'article 8 de la convention.

ARTICLE 3 – PRINCIPES DE CALCUL DU FONDS DE CONCOURS VILLE – RÉSULTAT DU CALCUL POUR LE PROJET CONCERNÉ

A. Principes de calcul du fonds de concours

Conformément à l'article L 5215-26 du Code Général des Collectivités Territoriales dans sa rédaction issue de l'article 186 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004, l'octroi des fonds de concours par une Commune au profit d'un établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre est autorisé sous réserve de l'accord des assemblées délibérantes concernées.

Par ailleurs et en application de ces dispositions, il est rappelé aux Parties que le montant du fonds de concours accordé par la Ville ne peut excéder la part de financement assurée, hors subventions, par la MEL en tant que bénéficiaire du fonds de concours. De plus, la part que la MEL supporte en tant que maître d'ouvrage, doit être à minima égale à 20% de la totalité du budget prévisionnel de l'opération, le cumul des cofinancements publics pouvant couvrir jusqu'à 80% du budget prévisionnel de l'opération.

B. Montant du fonds de concours pour le projet de la réalisation d'un Groupe scolaire, sis rue du Parc- 200 rue de Roubaix, ZAC de l'Union- 59 200 Tourcoing

En application des dispositions de l'article L. 5215-20-1, il appartient à la Collectivité en charge de l'opération d'aménagement d'une ZAC de réaliser et de financer les équipements scolaires nécessaires à l'accueil des effectifs générés par ladite opération.

Après analyse du coût du projet (dernière estimation en septembre 2023 SCET/MEL selon une étude de faisabilité du projet réalisée par la SCET (Annexe 2 + Annexe 5)), le montant global prévisionnel de l'opération est estimé à 14 074 354 € TTC environ (quatorze millions soixante-quatorze mille trois cent cinquante-quatre euros toutes taxes comprises environ) soit 11 728 628 € HT (onze millions sept cent vingt-huit mille six cent vingt-huit euros hors taxe).

L'opération ainsi estimée comprend la construction de l'extension du Relais Nature, dont le montant sera déduit du cout d'opération global pour définir le cout d'opération final du Groupe scolaire Union, assiette de la participation de la ville.

Ainsi, le plan de financement prévisionnel de l'opération est actuellement décomposé comme suit :

Dépenses totales HT (hors taxes) : (date de valeur de l'estimation prévisionnelle MEL Estimations TDC V8- 11 septembre 2023)

Travaux* (compris Relais Nature)	9 488 851 €
Tolérances études 2%	189 777 €
Aléas travaux 3%	290 359 €
AMO programmation- concours**	94 889 €
Maitrise d'œuvre	1 145 778 €
Prestataires complémentaires	424 086 €
Frais divers	94 889 €
Total de l'opération	11 728 628 €

Recettes :

Métropole Européenne de Lille 90% max.	10 555 765 €
Fonds de concours Ville 10% (1 200 000 €HT max.)	1 172 863 €
Subvention Etat/ EU	<i>non connu à ce jour €</i>
Subvention Région	<i>non connu à ce jour €</i>
Subvention Département	<i>non connu à ce jour €</i>
Total de l'opération	11 728 628 €

Soit un montant total de 14 074 354 €TTC (en date de valeur sept. 2023)

En lien avec les montants estimatifs présentés dans la délibération ville de Tourcoing - CM 09 octobre 2023,

*Le montant des travaux estimés par la SCET est de 9 014 451 €HT hors RN

A ce montant, la MEL a rajouté

+184 000 € Parking + Locaux logistiques Relais Nature

+290 400 € Fondations profondes

Soit une enveloppe estimative travaux de 9 488 851 €HT incluant le Relais Nature

** Le montant TDC estimé par la SCET, avec une présentation différente:

A ce montant, la MEL rajoute +94 889 € AMO Programmation et concours dans montant TDC

Soit une enveloppe estimative totale TDC opération de 11 728 628 €HT

A noter, à la fin de l'opération (soit +4 ans)

le montant total de l'opération TDC (toutes dépenses confondues) révisé,
soit 13 114 167€HT, soit 15 737 000€TTC

Suivant la réalisation d'une étude de faisabilité entre la MEL et la SCET réalisée en juin 2021, il est été estimé que la répartition du nombre d'élèves présents au sein du Groupe Scolaire serait réalisée selon les modalités suivantes : 90% des élèves proviendraient des

constructions des nouveaux logements de l'Union et 10% de l'effectif restant proviendrait des quartiers existants à Tourcoing.

Dès lors, la répartition du financement de l'opération du Groupe Scolaire Union est le suivant :

- La MEL financera l'équipement à hauteur de 90% du coût total réel de l'opération ;
- La Ville de Tourcoing financera l'équipement à hauteur de 10% du coût total réel de l'opération.
- Hors dépenses liées aux travaux sur le Relais Nature intégralement financé par la MEL

Par conséquent, la Ville de Tourcoing s'engage à soutenir financièrement la Métropole Européenne de Lille par le versement d'un fonds de concours. Après prise en compte des participations financières extérieures acquises conformément aux règles légales et conformément au Compte-rendu du Comité de Pilotage de l'Union en date du 11 octobre 2022, la participation de la Ville s'élèvera à 10 % d'un coût d'opération global et prévisionnel estimé à 11 124 007 €HT (à Octobre 2022) soit 1 200 000 € HT (un million deux cent mille euros hors taxes).

Ce montant sera actualisé à l'issue des études de maîtrise d'œuvre et suite aux résultats d'appels d'offres travaux. Le montant définitif sera actualisé par avenant à la présente convention.

Ce montant pourra être révisé à la baisse si le montant total des travaux réalisés s'avérait inférieur au montant prévisionnel actuel de 14 074 354 €TTC (quatorze millions soixante-quatorze mille trois cent cinquante-quatre euros toutes taxes comprises environ) et dans les hypothèses énoncées au sein de l'article 4.

ARTICLE 4 - MODALITES DE VERSEMENT DES ACOMPTES ET CALCUL DU SOLDE

Les demandes de versement font l'objet d'une demande écrite, notamment par courrier, émanant de la MEL. Cette demande devra être accompagnée des pièces justificatives énumérées au présent article.

La MEL fournit, à chaque demande, une copie de la délibération adoptée pour la demande du présent fond de concours dans le respect des dispositions de l'article L.5215-26, alinéa 1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A. Modalités de versements

Le coût prévisionnel de la construction du Groupe scolaire Union, en construction neuve avec concours de maîtrise d'œuvre sur esquisse - en réglementation thermique RE2020 - est évalué par la MEL à 14 074 354 €TTC environ (quatorze millions soixante-quatorze mille trois cent cinquante-quatre euros toutes taxes comprises environ) soit 11 728 628 € HT (onze millions sept cent vingt-huit six cent vingt-huit euros hors taxe) calculé sur un montant prévisionnel de travaux de 9 488 851 €HT (soit 2 986 €/m²) hors aléas et hors révision de prix (valeur SCET/MEL– septembre 2023 – Annexe 5)

Ce montant inclut le montant prévisionnel des travaux du Relais Nature qui sera retiré du montant de travaux du Groupe Scolaire Union (parkings et locaux logistiques, soit

184 000€HT) ainsi que le taux de tolérance études, aléas travaux et honoraires des prestations intellectuelles relatifs au Relais Nature.

En termes de calendrier, la MEL poursuivra les études de faisabilité et programmation au cours de l'année 2023, la consultation de maîtrise d'œuvre en procédure formalisée sera lancée au dernier trimestre 2023 et se déroulera sur neuf mois pour prévoir la notification du lauréat en juin 2024.

Les études de conception s'étaleront sur l'année 2024 avec un dépôt des autorisations de construire à mi année et une consultation d'entreprise au premier semestre 2025 pour permettre un engagement des travaux fin 2025, pour une durée de 18 mois.

Il est envisagé une livraison de la construction neuve au 1^{er} trimestre 2027 pour une ouverture du Groupe Scolaire Union à la rentrée 2027/28.

Le paiement du fonds de concours interviendra en trois versements sur appel de fonds de la MEL. Cet appel de fonds de la MEL devra intervenir avant le 30 novembre de chaque année N de versement. Dès lors, il est procédé au versement comme suit :

- Un premier versement forfaitaire de 1/3 du montant du fond de concours, soit 480 000 € TTC (400 000 € HT), sera versé au cours de l'année 2026, étant précisé que le virement de fonds ne pourra intervenir avant le vote effectif du budget de l'année concernée. A la date de sa demande, La MEL devra fournir un état d'avancement des travaux provenant de son maître d'œuvre attestant de l'avancée des travaux d'au moins 30%.
- Un deuxième versement forfaitaire de 1/3 du montant du fond de concours, soit 480 000 € TTC (400 000 € HT), sera versé au cours de l'année 2027, étant précisé que le virement de fonds ne pourra intervenir avant le vote effectif du budget de l'année concernée. A la date de sa demande, la MEL devra fournir un état d'avancement des travaux provenant de son maître d'œuvre attestant de l'avancée des travaux d'au moins 75%.

Pour chacune de ces demandes, La MEL présentera à la Ville, en sus de la demande de versement un justificatif des sommes effectivement payées certifié par son Trésorier ainsi qu'une mise à jour du calendrier des travaux. La Ville se réserve la possibilité de demander toute pièce justificative supplémentaire qui se révélerait nécessaire pour procéder au versement des différents versements.

Dans l'hypothèse où les conditions de versement ne seraient pas remplies à l'année N, la Ville réaffectera les crédits au budget de l'année N+1.

B. Calcul du solde

Le troisième versement et solde du fond de concours sera établi sur la base du montant définitif de l'opération à l'issue des résultats de la consultation de lancement travaux.

Il sera effectué sur présentation du certificat d'achèvement des travaux établi par le maître d'œuvre, du procès-verbal de réception de l'ouvrage et d'un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses certifié par le Trésorier de la MEL.

La MEL est dûment informée que la participation financière de la Ville de Tourcoing pourra être revue à la baisse dans les cas suivants :

- Le coût final du projet serait inférieur au coût prévisionnel. La participation de la Ville sera alors revue à la baisse en fonction du coût réel des travaux éligibles HT et sur la base des règles de calcul énoncées ;
- Dans l'hypothèse d'un retard dans l'avancement du projet, le montant de la participation de la Ville sera alors revu à la baisse en fonction des pénalités que la MEL aura demandé aux entreprises responsables de l'exécution des travaux ;
- Le montant du Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) versé au profit de la MEL dans le cadre de la construction de ce projet sera déduit du solde final.

Le calcul du solde pourra prendre en compte de façon cumulative l'ensemble des cas ci-avant exposés.

Dans l'hypothèse où le coût final du projet serait supérieur au coût prévisionnel, la participation financière de la Ville de Tourcoing restera de 10% du montant total de l'opération

La Ville se réserve la possibilité de demander toute pièce justificative supplémentaire qui se révélerait nécessaire pour procéder au versement du solde.

Dans l'hypothèse où les conditions de versement ne seraient pas remplies à l'année N, la Ville réaffectera les crédits au budget de l'année N+1.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

A. Réalisation du projet

La MEL, en tant que maître d'ouvrage, s'engage à ce que l'opération de construction du Groupe Scolaire de l'Union respecte les dispositions législatives et réglementaires applicables à la construction du projet de sorte que la responsabilité de la Ville de Tourcoing ne pourra être recherchée en aucune façon.

Par ailleurs, la MEL s'engage à respecter, pour la construction, le descriptif de l'opération projetée tel que présentée au sein du programme technique détaillé provisoire (Annexe 3) et ainsi que le tableau des surfaces (Annexe 1).

La MEL s'engage à informer la Ville si ces financements (ou tous autres sollicités ultérieurement) sont accordés.

B. Participation et contrôle de la Ville

Par ailleurs, la MEL s'engage à faciliter la participation de la Ville à chaque étape du projet, notamment par l'association des services de la Ville et de ses élus, et sans que cette liste soit exhaustive, au sein :

- Des réunions techniques en rapport avec la maîtrise d'œuvre, le choix des entreprises...
- Les réunions de chantiers ;
- Les comités de suivi et/ou comités techniques en rapport avec le suivi du projet ;
- Des comités de pilotage en rapport avec le suivi du projet.

Par conséquent, la MEL s'engage à faciliter, à tout moment, le contrôle par la Ville de la réalisation de l'objectif poursuivi (la construction du Groupe Scolaire), notamment par l'accès

à toute pièce justificative de dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile (factures acquittées, certificat d'achèvement des travaux, rapport de commissions...).

Un contrôle, organisé en concertation avec les services de la MEL éventuellement sur place, pourra être réalisé par la Ville, en vue de vérifier l'exactitude des documents fournis.

C. Communication

La MEL s'engage à installer un panneau de chantier reprenant le logo de la Ville et, d'une manière générale, comme pour chacun des partenaires, à faire référence au présent partenariat financier dans toute action de communication. Il est précisé que le coût d'installation dudit panneau est à la charge de la Métropole Européenne de Lille et que ce dernier devra être validé par la Ville avant sa pose effective.

La Ville se réserve également le droit de communiquer sur l'opération objet du présent fonds de concours.

La MEL s'engage à associer systématiquement les élus de la Ville de Tourcoing aux actions de communication organisées en rapport avec la construction du Groupe Scolaire.

ARTICLE 6 – ANNEXES

Les annexes font partie de la convention et sont juridiquement contraignantes.

ARTICLE 7 – AVENANT

Chaque modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent.

La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de trois mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure, restée infructueuse. Les crédits non versés dans ce cas sont réaffectés au budget général de la Ville.

Cette résiliation entraînant la fin des relations contractuelles entre les Parties, la MEL s'engage à ne réclamer aucune indemnité de quelque nature que ce soit à la Ville.

ARTICLE 9 – PHASE PRE-CONTENTIEUSE

Pour toute difficulté quant à l'application et/ou l'interprétation de cette convention, la Ville de Tourcoing et la MEL conviennent de se réunir à la demande de l'un d'entre eux avant toute procédure contentieuse.

ARTICLE 10 – LITIGES

En cas de litiges quant à l'application de la présente convention, les parties conviennent de recourir à la compétence du Tribunal Administratif de Lille.

La présente convention est établie en 2 exemplaires originaux.

Fait à Tourcoing, le

La Ville de TOURCOING,

Fait à Lille, le

La Métropole Européenne de Lille,

Pour le Maire,
L'adjoint délégué aux grands projets

Pour le Président,
Le Vice-président délégué à

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

Nombre de membres en exercice : 188
Quorum minimum requis : 95
Date de la convocation à la réunion : 13/10/2023

Président : CASTELAIN Damien
(Secrétaire de Séance : DETERPIGNY Nicolas)

Présents (173) :

M. ACHIBA Salim, M. AGBEGNA Kwami, M. AL DANDACHI Maroin, M. AMBROZIEWICZ Jean Marc, M. AMROUNI Karim (pouvoir à Mme. BELGACEM Nadia jusqu'à 18h), M. ANDRIES Jean Philippe, Mme. AUBRY Martine, M. BAERT Dominique, Mme. BALMELLE Faustine, M. BALY Stéphane, M. BEHARELLE Pierre, M. BELABBES Hiazid, Mme. BELGACEM Nadia, M. BERNARD Alain, M. BEZIRARD Alain (pouvoir à M. LEGRAND Jean-François jusqu'à 17h50 et à partir de 20h15), M. BLONDEAU Alain, M. BOCQUET Eric, Mme. BODIER Elisabeth, M. BONNET Xavier, M. BONTE Thierry, M. BORREWATER Michel, M. BOUCHE Nicolas, M. BRAURE Damien, M. BREHON Raphaël, Mme. BRESSON Marie Pierre, M. BROGNIART Sébastien, Mme. BRULANT-FORTIN Ingrid, Mme. BRUN Charlotte, M. BUYSSECHAERT Eric, M. CADART François Xavier, Mme. CAMARA Mélissa, M. CAMBIEN Alain, M. CANESSE Pierre, M. CAREMELLE Olivier, Mme. CASIER Carole, M. CASTELAIN Damien, M. CATHELAIN Loïc, M. CAUCHE Régis, M. CAUDERLIER Frédéric, M. CAUDRON Christophe, M. CAUDRON Gérard, M. CHALAH Mehdi, Mme. CHANTELOUP Fabienne, M. CHARPENTIER Raphaël, Mme. COEVOET Barbara, M. COLIN Michel, M. CORBILLON Matthieu, M. COSTEUR Sébastien, M. DAVID- BROCHEN Martin, M. DEBEER Bernard, Mme. DEBOOSERE Églantine, M. DEHAUT Bernard, Mme. DELACROIX Sylviane, M. DELANGHE Yann, M. DELBAR Guillaume, M. DELEPAUL Michel, M. DENDIEVEL Stanislas, M. DENOEUDE Eric (pouvoir à M. MAENHOUT Peter jusqu'à 18h15), Mme. DEPREZ-LEFEBVRE Thérèse, M. DESBONNET Christophe, M. DESLANDES Arnaud, M. DESMET Rodrigue, M. DESMETTRE Pierre-Henri, M. DESTAILLEUR Jean-Christophe, M. DETERPIGNY Nicolas, Mme. DOIGNIES Rosemonde, Mme. DOMRAULT-TANGUY Carole, M. DOUFFI Ali, M. DUBOIS André-Luc, Mme. DUCRET Stéphanie (pouvoir à M. PLANCKE Ghislain à partir de 20h10), M. DUCROCQ Jacques, M. DUFOUR Didier, Mme. DUHAMEL Vanessa, M. DURAND Eric, Mme. DURET Bérengère, M. ELEGEEST Rudy, M. FITAMANT Sébastien (à partir de 18h15), M. FLINOIS Jean-Claude, Mme. FURNE Dominique, M. GADAUT Henri, Mme. GANTIEZ Dominique, M. GARCIN Alexandre, Mme. GAUTIER Marion, M. GEENENS Patrick, M. GHERBI Franck, Mme. GILME Sylvie, Mme. GIRARD Maryvonne, Mme. GLADYSZ-SEBILLE Magali, Mme. GOFFARD Anne (pouvoir à DENDIEVEL Stanislas jusqu'à 19h05), M. GONCE Alain, Mme. GOUBE Françoise, M. GRAS Christophe, M. HAESBROECK Bernard, Mme. HALLYNCK Rose-Marie, M. HANOI Franck, M. HAYART Daniel, M. HEIREMANS David, M. HOUST Alexis, M. HUTCHINSON Yvan, Mme. JANSSENS Marie-Pierre, Mme. KRAMARZ Marie-José, M. LEBARGY Louis Pascal, M. LECLERCQ Alain (à partir de 17h35), M. LEDE Jean-Marie, Mme. LEFEBVRE Catherine, M. LEFEBVRE Frédéric, M. LEFEBVRE Joseph, M. LEGRAND Dominique, M. LEGRAND Jean-François, M. LENFANT Henri, M. LEPRETRE Sébastien, M. LEWILLE Christian, Mme. LHERBIER Brigitte (jusqu'à 20h), M. LIENART Christophe, Mme. LINKENHELD Audrey, M. LOUZANI Karim, M. MAENHOUT Peter, M. MANIER Didier, M. MARCY Louis, Mme. MARIAGE-DESREUX Isabelle, Mme. MASSE Marie Elisabeth, Mme. MASSIET Violette, M. MASSON Jean-Gabriel, M. MATHON Christian, M. MAYOR Gérard, Mme. MAZZOLINI Sylvie, M. MENAULT Jean-Claude, Mme. MEZOUANE Nabella, M. MINARD Frédéric, Mme. MOENECLAËY Hélène, M. MOLLE Jean Michel, Mme. MOREAUX Maryse, M. MOUVEAU Eric, Mme. NIREL Marie-Noëlle, Mme. OSSON Catherine, Mme. PARIS Isabelle, M. PAU André, M. PAURON Eric, M. PETRONIN Yvon, M. PICK Max André, Mme. PIERRE-RENARD Dominique, M. PILETTE Julien, M. PLANCKE Ghislain, M. PLOUY Michel, M. PLUSS Alain, Mme. POLLET Isabelle (pouvoir à partir de 19h30 à M. HEIREMANS David), M. POSMYK Pierre, M. PROISY Ludovic, M. PROISY Patrick, M. PROKOPOWICZ Charles-Alexandre, Mme. RENGOT Marielle (pouvoir à M. POSMYK Pierre jusqu'à 19h20), M. RICHIR Jacques, Mme. RODES Estelle, Mme. ROUSSEL Hélène, Mme. RUBIO-COQUEMPOT Barbara, Mme. SABE Sarah, Mme. SEDOU Nathalie, Mme. SEGARD Pauline, M. SKYRONKA Eric, M. SONNTAG Pierre, Mme. STANIEC-WAVRANT Marie-Christine, M. TAISNE Arnaud, M. TALPAERT Franck, Mme. THOMAS Laetitia, M. TURPIN Olivier, M. VERCAMER Francis, M. VERIN Jean-Philippe, M. VICOT Roger, Mme. VOITURIEZ Anne,

Réunion du CONSEIL du 20/10/2023

M. VUYLSTEKER Jean-Marie, Mme. WENDERBECQ Ghislaine, M. WOLFCARIUS Loïc, Mme. ZOUGGAGH Karima.

Élus absents ayant donné pouvoir (15) :

Mme. BADERI Anissa (pouvoir à Mme. BRESSON Marie Pierre), Mme. BARISEAU Florence (pouvoir à M. PICK Max-André), Mme. BECUE Doriane (pouvoir à M. DESBONNET Christophe), M. BUISSE Jean Louis (pouvoir à Mme. MAZZOLINI Sylvie), M. DARMANIN Gérald (pouvoir à M. VUYLSTEKER Jean-Marie), Mme. DE SMEDT Myriam (pouvoir à M. BAERT Dominique), M. DELEBARRE Patrick (pouvoir à M. BROGNIART Sébastien), M. GERARD Bernard (pouvoir à M. CAUCHE Régis), Mme. KHATIR Saliha (pouvoir à M. COSTEUR Sébastien), M. LIMOUSIN Philippe (pouvoir à M. TURPIN Olivier), M. MONTOIS Jacques (pouvoir à M. CAUDERLIER Frédéric), M. PASTOUR Jacques (pouvoir à M. SONNTAG Pierre à partir de 18h30), Mme. PONCHAUX Danièle (pouvoir à Mme. GANTIEZ Dominique), M. ROLLAND Thierry (pouvoir à M. SKYRONKA Eric), Mme. TONNERRE-DESMET Marie (pouvoir à M. MINARD Frédéric).

Élus absents (0) :

Le quorum étant atteint, le Conseil de la MEL peut valablement délibérer.

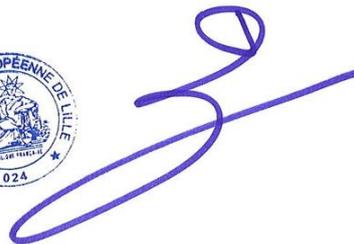
Le Secrétaire de séance

Nicolas DETERPIGNY



Le Président de la
Métropole Européenne de Lille

Damien CASTELAIN





Réunion du CONSEIL du 20/10/2023