



Publié le : 10/12/2010  
Transmis en préfecture le : 10/12/2010

## EXTRAIT

Du Registre aux délibérations  
Du Conseil de la Communauté

### Réunion du CONSEIL du 03/12/2010

Nombre de membres en exercice : 170  
Date de la convocation à la réunion : 26 novembre 2010

**Présidente : Mme Martine AUBRY**  
(Secrétaire de Séance : Mme Vinciane FABER)

Présents (146): M. ADYNS, M. AISSI, M. AMIELH, M. ANDRE, Mme AUBRY, M. BAILLOT, M. BARRET, M. BENABBOU, M. BERNARD, Mme BIENCOURT, M. BOCQUET, M. BODIOT, M. BOSSUT, Mme BOUCHART, M. BOUREL, M. BRAND, M. BREHON, Mme BRESSON, M. CACHEUX, M. CAMBIEN, M. CASTELAIN, M. CAUCHE, M. CAUDRON, M. CHARLET, M. CODRON, M. COISNE, M. COLIN, M. COSTEUR, M. COUSIN, Mme CULLEN, M. DARMANIN, Mme DARNEL, M. DAVOINE, M. DE SAINTIGNON, M. DEBREU, M. DECOCQ, M. DELABY, Mme DELACROIX, M. DELAHOUSSE, M. DELANNOY, M. DELEBARRE, M. DELEBARRE, M. DELRUE, Mme DEMESSINE, M. DERONNE, M. DEROO, M. DERUYTER, M. DESMARECAUX, M. DESPIERRE, M. DOJKA, M. DUBOIS, M. DUBUISSON, M. DUCROCQ, Mme DUHEM, M. DUQUENNE, M. DURAND, M. DURAND, M. DUSAUSOY, M. DUVAL, M. DUWELZ, M. ELEGEST, Mme FABER, Mme FILLEUL, M. FOUCART, M. FREMAUX, M. GABRELLE, M. GADAUT, M. GAUTHIER, M. GERARD, Mme GOUBE, M. GRIMONPREZ, M. GRUSON, M. HAESBROECK, M. HAYART, M. HENNO, M. HERBAUT, M. HOUSSIN, Mme HUVENNE, M. IFRI, M. JANSSENS, M. JEGOU, Mme KECHEMIR, Mme KRIEGER, M. LANNOO, M. LEFEBVRE, M. LEMOISNE, M. LEPRETRE, M. LESAFFRE, M. LIEVEQUIN, Mme LINKENHELD, M. LOOSVELT, M. MACQUET, M. MARCHAND, M. MASSART, Mme MASSIET ZIELENSKI, M. MERTEN, M. MOLLE, M. MUNCH, M. MUTEZ, M. OLSZEWSKI, M. PACAUX, M. PARGNEAUX, M. PAU, M. PAUCHET, M. PAURON, M. PICK, Mme PINCEDE, M. PLANCKE, Mme PLOUVIER, M. PLUSS, M. PROVO, M. QUEVERUE, M. QUIQUET, M. RABARY, Mme REIFFERS, M. RENARD, Mme RINGOTTE, Mme ROCHER, M. RONDELAERE, Mme RUSQUART, M. SANTRE, Mme SARTIAUX, Mme SCHARLY, M. SEGARD, M. SERHANI, Mme SIX, M. SPRIET, Mme STANIEC WAVRANT, M. TURPIN, M. VAN TICHELEN, M. VANBELLE, M. VANDIERENDONCK, M. VERBRUGGE, M. VERCAMER, M. VERDONCK, M. VEROONE, M. VERSPIEREN, M. VICOT, M. VIGNOBLE, M. WATTEBLED, M. WAYMEL, M. WILLOCQ, M. WOOD, M. ZOUTE

Excusés ayant donné pouvoir (23): M. BELIN (pouvoir à M. GABRELLE), M. BEZIRARD (pouvoir à M. DERUYTER), M. BLOT (pouvoir à M. AMIELH), Mme BOUDRY (pouvoir à M. DESMARECAUX), M. DAUBRESSE (pouvoir à M. COUSIN), Mme DE CLERCQ (pouvoir à Mme DELACROIX), M. DROART (pouvoir à M. PICK), M. DUJARDIN (pouvoir à M. BERNARD), M. JACOB (pouvoir à M. BRAND), Mme JACQUOT (pouvoir à M. DEBREU), M. LEDOUX (pouvoir à M. CASTELAIN), M. LEGRAND (pouvoir à Mme DUHEM), M. MAIMOUNI (pouvoir à M. MACQUET), Mme MAUROY (pouvoir à M. PAUCHET), M. OURAL (pouvoir à Mme CULLEN), M. PASTOUR (pouvoir à M. DELRUE), M. REMORY (pouvoir à M. GRIMONPREZ), M. RICHIR (pouvoir à M. HENNO), M. TARDY (pouvoir à Mme RUSQUART), Mme TELALI (pouvoir à M. CAUDRON), M. TIR (pouvoir à M. IFRI), Mme VANCOILLIE (pouvoir à Mme RINGOTTE), Mme WILLOQUEAUX (pouvoir à M. DEROO)

Excusés (1): Mme MULLIER

AMENAGEMENT ET HABITAT - ESPACE NATUREL ET URBAIN - RENOUVELLEMENT URBAIN

**ROUBAIX - TOURCOING - WATTRELOS - Habitat Patrimoine - Approbation du CRAC 2009 - Reprise des immeubles sis 57 - 59 - 59b - 61 rue du Chemin de Fer à ROUBAIX - Avenant N°7 à la concession d'aménagement.**

AMENAGEMENT ET HABITAT - ESPACE NATUREL ET URBAIN - RENOUVELLEMENT URBAIN

**ROUBAIX - TOURCOING - WATTRELOS - Habitat Patrimoine - Approbation du CRAC 2009 - Reprise des immeubles sis 57 - 59 - 59b - 61 rue du Chemin de Fer à ROUBAIX - Avenant N°7 à la concession d'aménagement .**

Rapport de Mme la Présidente au Conseil de la Communauté : **ADOpte A L'UNANIMITE**  
**Ont signé tous les membres présents**

Par délibération n° 19 du 23 juin 2000, le conseil de Communauté a confié à la SEM Ville Renouvelée, la réalisation de l'opération de Réhabilitation Requalifiante appelée " Habitat Patrimoine " dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Cette opération a pour but de recycler des logements en paupérisation croissante par le biais de deux dispositifs : une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et les dispositifs d'un périmètre de restauration immobilière. Habitat Patrimoine a été initié dans le cadre du Grand Projet de Ville et se poursuit dans celui de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain.

La concession d'aménagement se termine le 31 décembre 2010.

Le traité de concession, signé le 25 octobre 2000, fait obligation à la SEM Ville Renouvelée de présenter annuellement un compte rendu à son concédant.

La SEM Ville Renouvelée a établi un document où elle analyse les éléments intervenus pendant l'année 2009.

1 - Les éléments marquants en terme de réalisation:

La concession d'aménagement se terminant fin 2010, l'année 2009 a vu la fin des démarches volontaristes d'acquisitions foncières. Néanmoins certaines acquisitions à la suite de procédures diverses n'ont pu être finalisées en 2009, elles l'ont été en 2010.

Etat d'avancement de l'opération en 2009

La SEM a acquis 1 108 m<sup>2</sup>, représentant 10 immeubles, le coût d'acquisition sur 2009 a été de 476 Euros /m<sup>2</sup>. Le total des acquisitions réalisées se porte ainsi à 5 756 m<sup>2</sup> de SHON.

En commercialisation, 3 249m<sup>2</sup> de surface habitable correspondant à 32 immeubles et à 37 logements ont été cédés pour un prix moyen au m<sup>2</sup> de 566 Euros . Il était prévu au CRAC 2008 de commercialiser 6 475m<sup>2</sup> en 2009, 61% des objectifs ont été atteints, le prix de cession attendu était de 590 Euros /m<sup>2</sup>

Au 31/12/2009, le stock d'immeubles à commercialiser est de 8 123 m<sup>2</sup> de surface habitable

Le PIG Habitat Patrimoine a été créé au 1er janvier 2009 pour une durée de 2 ans. Sur l'année, 30 dossiers ont été présentés à l'ANAH pour un montant de travaux de 5 500K Euros et 2 271K Euros de subvention ; cela représente un investissement de 1 287 Euros par m<sup>2</sup> de surface habitable

Etat de l'opération au 15 octobre 2010 :

Au niveau des acquisitions, 3 acquisitions, soit 180 m<sup>2</sup>, restent à finaliser. Elles font suite à des mises en œuvre d'expropriation pour 1 immeuble et à 2 immeubles en préemptions qui ont fait l'objet d'un recours.

Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
 Pour la Présidente  
 Le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué

  
 Henri SEGARD



Au sujet des cessions, elles sont de trois ordres.

- Les immeubles sous compromis dont la vente devrait être réitérée avant la fin de l'année ou début 2011 représentent 11 immeubles soit 2 350m<sup>2</sup> ;

- Les immeubles mis en vente mais qui n'ont pas encore trouvé preneur sont au nombre de 13, soit 1 575 m<sup>2</sup>. Parmi ceux-ci, deux immeubles sur Roubaix sont dans le périmètre PNRQAD et pourront être cédés dans le cadre de cette opération.

- Les immeubles qui pour des raisons diverses ne peuvent intéresser des investisseurs privés et qui constituent des biens de reprise pour le concédant, ; à ce titre 13 immeubles reviendront au concédant à la clôture de l'opération. Néanmoins il est proposé dans le cadre de cette délibération et de l'avenant n°7 que les 4 immeubles situés au 57, 59, 59b et 61 rue de chemin de fer à Roubaix puissent faire l'objet d'une prise de possession anticipée par Lille Métropole. En effet ces immeubles menacent ruine et doivent être démolis dans les meilleurs délais. Il seront repris au coût de 205 500 Euros H.T.

## 2 - Évolution du bilan financier

Le bilan prévisionnel subit une augmentation passant de 40 902 K Euros à 41 162 K Euros soit une augmentation de 259 K Euros .

Les postes modifiés sont les suivants :

En dépense, le poste acquisitions ainsi que les frais qui lui sont liés diminuent, (70 743 Euros). Les frais dûs au portage des immeubles et les impôts augmentent (+121 000 Euros ) ainsi que la rémunération de la SEM (+ 100 000 Euro), les frais financiers augmentent légèrement compensés par une baisse solde de la TVA.(+ 50 000 Euros).

En recette, on note une diminution des cessions ( - 261 382) Euros et une augmentation de (+ 66230 Euros) des recettes de loyer et des produits financiers. La subvention OPAH diminue légèrement (- 6 512 Euros) ; La SEM a fléchi en recette 450 426 Euros de la part de l'ANRU qui correspond au montant récupérable négocié suite au plafonnement des dépenses d'ingénierie

L'opération Habitat Patrimoine attend encore des financements de la Région pour un montant total de 1 499 970 Euros. L'encaissement de cette subvention devrait être mobilisable dès approbation du CRAC.

En ce qui concerne les subventions restant à toucher de la part de l'Etat, soit 1 1274 764 Euros de l'ANRU et 490 264 Euros au titre de compensation après écrêtement des frais d'ingénierie, le montant exact fait encore débat.

La participation de Lille Métropole à l'opération est aujourd'hui inchangée.

Aussi devant le nombre d'engagements restant à concrétiser, il est proposé de proroger d'un an la concession Habitat Patrimoine. Cette prorogation fera l'objet de l'avenant n°7. La rémunération de la SEM est augmentée de de 100 000 Euros HT

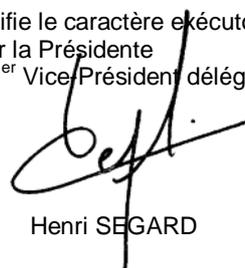
3 -Les risques qui peuvent affecter la fin de l'opération sont les suivants :

- difficultés à céder les derniers immeubles
- difficultés à mobiliser le solde des subventions de l'ANRU

En conséquence, les commissions URBANISME - AMENAGEMENT - VILLE RENOUVELEE et LOGEMENT consultées, il vous est proposé :

1) d'approuver le CRACL 2009 établi par la SEM Ville Renouvelée

Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
Pour la Présidente  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué

  
Henri SEGARD



2) de décider d'anticiper le retour dans le patrimoine communautaire des immeubles sis 57 - 59 -59b et 61 rue du chemin de fer à Roubaix pour un montant de 205 500 euros H.T. et d'imputer la dépense sur l'opération ARU1100044, nature 2138 fonction 824.

3) d'approuver l'avenant n° 7 prorogeant d'un an la concession d'aménagement faisant passer la rémunération globale initiale à 10 839 886 Euros H.T.

Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
Pour la Présidente  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué



Henri SEGARD

