Délibération du CONSEIL

SECRETARIAT GENERAL ET ADMINISTRATION - COMMANDE PUBLIQUE -

SECLIN -
ZAC "A1 EST" - RESILIATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

I. Rappel du contexte

D'une superficie d'environ 65 hectares, le site A1 Est, localisé sur le territoire est de la ville de Seclin, fait l'objet d'un projet d'aménagement à vocation économique.

Le principe d'aménager ce secteur selon la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) a été acté par délibération n° 12 C 0737 du 14 décembre 2012 du Conseil de Communauté.

Par délibération n° 14 C 0040 du 21 février 2014, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et la création de la ZAC.

Le périmètre opérationnel identifié à l'issue des études d'aménagement et de la concertation consiste en 65 hectares dédiés à des activités économiques.

Par délibération n° 14 C 0524 en date du 10 octobre 2014, le Conseil de Communauté a décidé de lancer la procédure de désignation du concessionnaire pour l'aménagement de la ZAC A1 Est. Suite à la phase de mise en concurrence, le Conseil de la Métropole a, par délibération n° 15 C 0781 du 16 octobre 2015 attribué la concession d'aménagement à la société PREAM pour une durée de douze années.

Par délibération n° 16 C 0058 du 1er avril 2016, le Conseil de la Métropole a autorisé la signature d'un avenant n°1 à la concession d'aménagement, transférant cette dernière à la société SAS Seclin A1 Est 2016 constituée à cet effet.

Aussi, afin de permettre la réalisation de l'ensemble des équipements publics prévus dans le cadre de l'opération, il est apparu nécessaire, d'une part, d'augmenter le périmètre de la concession d'aménagement à la voie du hameau d'Haas et, d'autre part, de modifier le programme des équipements publics en intégrant le dévoiement de cette voie communale, non prévu en 2015 au moment de l'attribution de la concession d'aménagement.

Ces deux dernières modifications ont donné lieu à un avenant n°2 dont la signature a été autorisée par délibération du Conseil de la Métropole n° 17 C 0107 du 10 février 2017.

Issue du PLU adopté en 2004, cette opération d'aménagement est née de la volonté d'apporter des solutions au parcours résidentiel des entreprises de la Métropole, notamment logistiques, et d'attirer de nouveaux investisseurs sur la Métropole. Si sa finalité reste avérée, sa localisation ne peut cependant être maintenue.

En effet, dans le cadre des lois dites du Grenelle de l'environnement et des orientations définies en conséquence par le Schéma de Cohérence Territorial adopté en février 2017, la stratégie de protection de la ressource en eau a été réinterrogée sur un périmètre élargi appelé « Aire d'alimentation et de captage (AAC) » et de nouvelles obligations ont renforcé la nécessité d'apporter la démonstration que l'atteinte à cette ressource ne peut être évitée.

Les zones de vulnérabilité des champs captants ont ainsi été révisées avec une exigeante croissante, responsable et légitime de préservation de la ressource en eau pour les générations futures.

Ainsi, dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), consultés sur le projet de PLU arrêté par le Conseil métropolitain, l'Etat et l'autorité environnementale ont exprimé la nécessité de limiter très fortement les zones d'extensions sur l'AAC. Or l'opération d'aménagement « Seclin A1 Est », qui était dès son origine dans le périmètre du PIG « champs captants » (déclaré en 2007), se situe désormais dans le périmètre de l'aire d'alimentation des captages en eau (AAC). Le projet de PLU2 arrêté prévoyait de maintenir ce site d'implantation de l'opération en zone constructible, ce qui a conduit l'Etat à souligner que « le PLUI multiplie les zones à urbaniser dans le périmètre de vulnérabilité forte, particulièrement autour de Seclin et spécifiquement pour de l'activité ».

Aussi, dans la mesure où cette opération prévoit l'urbanisation d'un espace situé sur un secteur de vulnérabilité forte et dans la mesure où les besoins des entreprises en termes de parcours résidentiel peuvent être satisfaits sur des sites alternatifs hors périmètre de l'AAC, il est nécessaire de préserver ce site de l'artificialisation en le classant au PLU2 en zone non constructible.

Une telle mesure apparaît inévitable malgré les réponses innovantes travaillées dans le cadre de l'opération pour la transparence hydraulique. Il en va en effet de la protection de la ressource en eau et de la sécurité juridique du futur PLU qui devra démontrer qu'il préserve cette ressource sur l'AAC.

Dans ces conditions, suite aux recommandations de l'Etat et aux réserves de l'autorité environnementale visant spécifiquement ce projet, la MEL se voit contrainte de renoncer à l'aménagement de « Seclin A1 Est ».

Cette circonstance, extérieure à l'exécution de la concession ayant pour objet la réalisation de cette opération d'aménagement, implique sa résiliation pour motif d'intérêt général conformément à l'article 22.1 du traité de concession.

II. Objet de la délibération

1. Les éléments du contrat de concession d'aménagement

Le traité de concession a été signé le 29 janvier 2016 pour une durée de douze ans avec la SAS Seclin A1 Est 2016, composée de PREAM et de la SEM VR.

L'opération a été mise en concurrence sans participation à l'équilibre de l'opération, en dehors de la participation aux équipements publics et de l'apport en nature.

Le bilan prévisionnel de l'opération, en solution de base, est de 17 083 418 € H.T. avec une participation de notre établissement de 2 906 320 € H.T. se décomposant comme suit :

1 900 000 € H.T. versés par la MEL au titre de la participation aux équipements publics échelonnée sur six ans ;
1 006 320 € H.T. au titre des apports en nature du foncier.

2. L'état des dépenses réglées et des recettes perçues sur l'opération

Sur la concession d'aménagement, sur base du CRAC 2017, les dépenses effectivement réglées par le concessionnaire au 31 décembre 2017 s'élèvent à 1 539 650 € H.T. Ces dépenses concernent les frais d'études (138 951 € H.T.), la maîtrise foncière (2 183 368 € H.T.), la rémunération de l'aménageur (240 000 € H.T.,), les frais financiers (43 222 € H.T.), les honoraires (48 959 € H.T.) et les frais divers (13 916 € H.T.).

Les recettes perçues par le concessionnaire sur l'opération s'élèvent à 1 200 000 € H.T. et concernent le versement de l'avance sur participation aux équipements publics versée par la MEL.

3. Les conséquences techniques, juridiques et financières de la résiliation de la concession d'aménagement pour la MEL et la SAS SECLIN A1 EST 2016

Les articles 22 et 24 du traité de concession stipulent les conséquences juridiques et financières pour l'avenir de l'expiration du contrat de concession d'aménagement.

Sur cette opération, la SAS SECLIN A1 EST 2016 a notamment réalisé une partie des études opérationnelles et a acquis une partie du foncier. Elle a également perçu de la MEL une avance sur participation aux équipements publics à hauteur de 1 200 000 € H.T. et contracté un emprunt.

Aussi, dans le cadre de la fin de la concession d'aménagement, la SAS devra rembourser à la Métropole Européenne de Lille le montant de la participation aux équipements publics, indûment perçu, pour un montant de 1 440 000 € T.T.C.

Au demeurant, conformément à l'article 25.2 et 25.3.1 du traité de concession, la MEL devra verser à la SAS SECLIN A1 EST 2016 une indemnité de résiliation et de liquidation.

En tout état de cause, ces chiffres se limitent à présenter des ordres de grandeur et seront détaillés dans un protocole de résiliation dont la conclusion fera l'objet d'une délibération ultérieure.

En conséquence, le conseil de la métropole décide de :

1) De prononcer la résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement relative à la réalisation de la ZAC « A1 Est » ;

2) d'autoriser Monsieur Le Président à signer l'ensemble des actes à intervenir à cet effet.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Acte certifié exécutoire au 26/10/2018

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Responsable de service délégué

Arnaud FICOT
Directeur Assemblées
Le 26/10/2018