

Séance du vendredi 7 octobre 2022

DELIBERATION DU CONSEIL

SAINGHIN-EN-MELANTOIS - VILLENEUVE D'ASCQ -

PARC DE LA HAUTE BORNE - PRESENTATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITES (CRAC) 2021

I. Rappel du contexte

Le parc scientifique de la Haute Borne, situé sur les communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin-en-Mélantois, à proximité immédiate de l'Université de Lille, accueille des laboratoires, entreprises et services tournés vers la recherche, l'innovation, les activités scientifiques ou encore le développement durable. Le Parc accueille également un quartier d'habitat et de nombreux espaces verts paysagers.

La Métropole Européenne de Lille a l'ambition, conjointement avec les communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin-en-Mélantois, de prolonger la dynamique très positive du parc de la Haute Borne, en poursuivant son aménagement dans la continuité de l'existant et sans opérer de rupture opérationnelle dans le temps. C'est dans cet esprit que, par délibération n°16 C 0284 en date du 24 juin 2016, le Conseil de la Métropole a acté le lancement d'une nouvelle concession d'aménagement dans le cadre d'un contrat in house avec la SPL Euralille.

Par délibération n° 16 C 0892 du 2 décembre 2016, le Conseil de la Métropole a décidé de confier la réalisation du Parc Scientifique Européen de la Haute Borne à la SPL Euralille.

Le Parc d'activités de 140 hectares est situé sur les communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin-en-Mélantois. Le programme de la concession comprend :

- La commercialisation de 60 000 m² de SDP (surface de plancher) à usage d'activités tournées notamment vers la recherche et l'innovation ;
- La réalisation des travaux de viabilisation de ces programmes immobiliers ainsi que les aménagements nécessaires ;
- La conduite de toutes les études, démarches, procédures administratives ou réglementaires pertinentes ;
- La réalisation des aménagements qui comprendra l'ensemble des travaux de voirie, réseaux, espaces libres et installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des usagers...



Le traité de concession a été notifié à la SPL Euralille le 14 février 2017 pour une durée de 9 années clôture comprise, soit jusqu'en 2026 à compter de sa date de prise d'effet. La SPL Euralille, aménageur de la zone, nous a adressé, conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le projet de CRAC pour l'année 2021.

II. Objet de la délibération

Faits marquants de l'année 2021

Les évènements de 2021 ayant eu un impact important sur les actions menées dans le cadre de la concession sont les suivants :

- La poursuite de la crise sanitaire sur le 1er semestre 2021 qui a retardé le déroulé prévisionnel du programme d'actions, notamment le lancement de l'expérimentation de navettes bus prévue dans le cadre de la démarche mobilité ;
- La clôture de la ZAC par délibération du 23 avril 2021 afin de permettre le développement des projets de densification, dans le respect des exigences des communes, qui ne pouvaient se faire dans leur totalité en raison d'un plafond de surface de plancher de la ZAC quasiment atteint. La délibération n'a pas modifié les clauses du traité de concession.
- La fin de la procédure d'agrément en novembre 2021 pour les opérations de bureaux réalisées dans le cadre de la précédente concession d'aménagement, soit l'ensemble du parc, exception faite du Grand Carré et du lot 4E où elle demeure en vigueur.

• Commercialisation

À fin 2021, 42 057 m² ont été commercialisés en 3 lots sur le Grand Carré (2 000 m² de réserve MC2 inclus). Toutes les constructions sont achevées, à l'exception de la réserve foncière de 2 000 m² de MC2. Il reste désormais 18 000 m² environ à commercialiser sur les 60 000 m² prévus par la concession. La répartition prévisionnelle de commercialisation est la suivante : 726 m² sur le lot 4E et 17 217 m² pour les autres cessions. Soit un total à commercialiser de 17 943 m².

Il n'y a pas eu de commercialisation de charges foncières sur le Grand Carré depuis 2018 compte tenu :

- Des surfaces développées en "blanc" sur les parcs d'AVENTIM et de TERESEO (+ de 10 000 m² à l'époque de leur lancement commercial) ;
- De la crise sanitaire et ses incertitudes sur le marché de l'immobilier d'entreprise ;
- Des projets de densification.

Lors du COPIL du 24 janvier 2022, une stratégie quant à la commercialisation du solde des m² du Grand Carré et du lot 4E a été actée. Celle-ci doit dorénavant cibler



l'accueil d'utilisateurs répondant aux ambitions économiques du parc en matière d'innovation.

- Démarche Plan Guide

Une mission allouée de maîtrise d'œuvre urbaine interrogeant le devenir de la Haute Borne a été engagée en 2018. Celle-ci visait l'élaboration d'un plan guide traduisant les ambitions en matière d'aménagement de nature de programme, de mobilité mais aussi d'environnement.

La 1ère étape du plan guide s'est traduite d'une part, par la réalisation d'un diagnostic approfondi réalisé à l'échelle du parc et de son périmètre élargi, en lien notamment avec la cité scientifique, et d'autre part par l'élaboration d'un Livre Blanc des possibilités qui s'est achevé au printemps 2018.

Ce Livre Blanc développait 3 scénarios contrastés pour le devenir du parc en matière :

- D'urbanisation, en interrogeant notamment le devenir des terres agricoles ;
- De programmation, en interrogeant l'opportunité de la mixité par le logement et équipements universitaires ;
- De densification et de mobilité.

La seconde étape visait l'élaboration d'un plan guide final.

Toutefois, au vu des arbitrages pris lors du COPIL du 24 janvier 2022, statuant sur l'avenir du parc sur la base des 3 scénarios du Livre Blanc et des données observées issues des projets de densification, il a été acté le maintien des fondamentaux initiaux de la Haute Borne en matière de :

- Périmètre urbanisé : maintien des limites actuelles et préservation des terres agricoles,
- Qualité paysagère du site,
- Densité des constructions,
- Programmation : maintien d'une vocation économique initiale sans ouverture à la mixité.

Compte tenu de la nature des arbitrages, la démarche visant à définir un plan guide n'est pas poursuivie

- Démarche mobilité

Rattachée à la réflexion sur le plan guide mais ayant sa dynamique et son calendrier propre, cette démarche vise à concevoir, impulser et animer sur le long terme un dispositif d'actions en faveur de la mobilité à l'échelle de la Haute Borne et de son périmètre élargi.



Suite au diagnostic mobilité, le plan d'actions validé en COPIL le 18 octobre 2019, prévoit la mise en œuvre d'expérimentations consistant principalement en un déploiement de solutions de rabattements vers le métro 4 Cantons. La durée des expérimentations est prévue entre 4 et 12 mois selon leur succès.

En 2021, la mise en œuvre du plan d'actions mobilité s'est traduite par la mise en service de navettes bus. Il ressort des premières évaluations que cette expérience montre un certain succès en termes de fréquentation. Toutefois, les effets escomptés en matière de report modal ne sont pas significatifs, les navettes générant une augmentation de l'offre de services pour les usagers empruntant déjà les transports en commun.

- Démarche agricole

Cette démarche s'inscrit dans une recherche de valorisation de l'activité agricole à l'échelle du parc. À cet effet, la SPL s'est dotée d'une AMO pour l'accompagner sur la mise en œuvre de cette démarche.

Cette démarche vise notamment à :

- Pérenniser l'activité des agriculteurs déjà présents via la signature de Baux Ruraux Environnementaux ;
- Encourager une agriculture vertueuse sur le plan environnemental.

Évolution du bilan de la concession d'aménagement

Pour mémoire, par délibération n° 16 C 0892 du 2 décembre 2016, le Conseil métropolitain a autorisé la signature d'un contrat d'avance de trésorerie de 1 780 000 euros à l'opération Haute Borne, à rembourser, par fractions, et en totalité par la SPL Euralille pour le 31 décembre 2022.

La demande d'avance a été effectuée courant mai 2017. La MEL a versé l'avance en date du 3 juillet 2017, permettant ainsi l'acquisition des fonciers. Au vu des recettes de cessions réalisées en 2017 supérieures au prévisionnel, il a été acté lors du CRAC 2017, le remboursement total de l'avance de façon anticipée. Ce remboursement a été effectif en 2019.

Le présent CRAC propose un résultat positif augmenté de 20 841 € par rapport à l'année 2020, imputable à une hausse des produits financiers. Ainsi, le boni, qui s'élevait à 316 248 € au dernier CRAC, est porté à 337 088 €.

- Montant des recettes

Le montant des recettes du bilan de la concession Haute Borne passe de 13 513 980 € au 31.12.2020 à 13 534 821 €, soit une augmentation de 20 841 €, imputable aux frais financiers.

- Cessions de charges foncières

Le prévisionnel de recettes intègre dans ses prévisions la commercialisation du programme du nouveau siège de l'entreprise CGC pour une constructibilité estimative de 1 700 m² sur le Grand Carré.

Le reste à commercialiser est échelonné jusqu'en 2024. L'hypothèse de valorisation des m² de surface de plancher reste maintenue à 215 € HT le m². Aussi, le montant des recettes prévisionnelles de cession demeure inchangé à 13 331 000 €.

- Dépenses

Le nouveau bilan ne modifie pas les dépenses maintenues à 13 198 000 €. Les dépenses ne connaissent aucune variation, et sont identiques au dernier CRAC.

Le volume financier global n'est pas modifié, néanmoins l'échelonnement des dépenses par années a été adapté afin de tenir compte :

- De l'évolution du programme d'études,
- De la mise en œuvre des expérimentations Mobilité,
- De l'évolution de la stratégie de commercialisation des droits à construire.

Évolution des participations de la MEL

Comme notifié à l'article 17.2.1 du traité de concession, en application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, la participation du concédant au coût de l'opération est fixée à 0 € HT en fonction du bilan prévisionnel.

Par conséquent, la commission principale Dév. Economique, Emploi, Recherche, Parcs d'activité, NTIC consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) De prendre acte du CRAC et du bilan prévisionnel communiqués par la SPL Euralille au titre de l'année 2021 pour le parc d'activités de la Haute Borne ;
- 2) D'approuver le bilan prévisionnel de l'opération qui ne prévoit pas de participations financières de notre établissement public.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT