

Séance du vendredi 20 octobre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

SAINGHIN-EN-MELANTOIS - VILLENEUVE D'ASCQ -

PARC DE LA HAUTE BORNE - CRAC 2022

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.

Par délibération n° 16 C 0892 du 2 décembre 2016, la Métropole Européenne de Lille a désigné la SPL Euralille comme concessionnaire de l'opération d'aménagement du Parc scientifique de la Haute Borne, avec pour principal objectif l'aménagement du Grand Carré et la commercialisation de 60 000 m² de surface de plancher (SDP) à usage d'activités.

Cet aménagement s'inscrit dans la poursuite des ambitions économiques initiales du parc, à savoir l'accueil d'entreprises technologiques et innovantes.

La concession d'aménagement du parc scientifique de la Haute Borne 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 2022.

II. Objet de la délibération

FAITS MARQUANTS DE L'ANNEE 2022

• **Commercialisation**

L'année 2022 a permis de préparer deux cessions au titre de la concession :

- Le lot GC 04, pour lequel l'entreprise CGC (spécialisée dans le gros œuvre du bâtiment) a manifesté son intérêt pour y implanter son nouveau siège social ainsi qu'une aire de dépôt de matériaux. La SPL a accompagné l'entreprise pour définir les contours du projet dans le respect des exigences de qualité architecturale, paysagère et environnementale. CGC développera sur ce lot environ 1 500 m² de SDP de bureaux et 214 m² de SDP d'activités. La vente est attendue au 3ème trimestre 2023.



- Le lot 4E (rue Harrisson) pour lequel le promoteur Tereneo a présenté un prospect pour l'installation de l'entreprise NTICO, déjà présente sur la Haute Borne. Ce projet représente environ 1 500 m² de SDP de bureaux et répond en tout point aux objectifs programmatiques, architecturaux, paysagers et environnementaux du parc. La vente est attendue au 4^{ème} trimestre 2023.

- **Démarche Plan Guide**

Pour rappel, une mission allotie 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 1^{ère} 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 scénarii 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 des équipements universitaires ;
- De densification et de mobilité.

Un comité de pilotage qui s'est tenu le 24 janvier 2022 a statué sur l'avenir du parc, sur la base des 3 scénarii du Livre Blanc et des données issues des projets de densification du parc. Il a ainsi été décidé de maintenir les fondamentaux initiaux de la Haute Borne sur les points suivants :

Le périmètre urbanisé est maintenu dans ses limites actuelles et préserve les terres agricoles ;

- La qualité paysagère du site est préservée dans ses ambitions comme un élément fort d'identité du parc ;
- La densité des constructions est limitée au R+3 ;
- La programmation est conservée dans sa vocation économique initiale et sans ouverture à la mixité.

Compte tenu de la nature de ces arbitrages, seule une adaptation de l'outil réglementaire est apparue pertinente. Cette adaptation sera traduite dans le cadre de la révision du PLU.

- **Démarche mobilité**

Rattachée à la réflexion sur le plan guide, mais ayant sa dynamique et son calendrier propres, 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.

Un plan d'actions a ainsi été mis en œuvre à partir de septembre 2021, consistant principalement en des solutions de rabattement vers le métro 4 Cantons à travers la mise en place :

- D'une flotte de trottinettes en libre-service en journée ; le dispositif a dû être suspendu en raison de nombreux vols et incivilités ayant dégradé les équipements ;
- D'un service de navettes aux heures de pointe qui a rencontré son public et a pu être pérennisé sur le parcours 4 Cantons-Grand Carré.

Afin de capitaliser sur ces expérimentations, et d'élargir le champ des réflexions au-delà du simple rabattement vers le métro, la SPL Euralille a rejoint le 23 décembre 2022 le programme Mobil'Ethic, qui vise notamment à expérimenter l'éco-mobilité dans les parcs d'activités.

- **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 qui 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.

L'année 2022 a notamment été consacrée à la constitution d'une stratégie agricole pour le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt devant permettre de faire émerger des projets compatibles avec les objectifs de la ville nourricière, tels que portés par les collectivités.

III. 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 43 000 € par rapport au précédent exercice, imputable à une hausse des produits financiers. Le boni de l'opération à terminaison s'élève donc désormais à 380 000 €, confirmant l'attractivité de la Haute Borne, dont le financement dépend exclusivement des cessions de charges foncières.

Une vigilance est toutefois apportée sur le grand nombre d'opérations de bureaux en blanc en cours sur le périmètre historique de la Haute Borne qui pourrait mener à une saturation du secteur, et freiner la dynamique immobilière constatée ces dernières années.

- **Montant des recettes**

Le montant des recettes du bilan de la concession Haute Borne passe de 13 534 821 € au 31.12.2021 à 13 791 321 €, soit une augmentation de 256 500 €, imputable à l'augmentation des prévisions de charge foncière du lot 4E.

- **Dépenses**

Le montant des dépenses de terminaison de l'opération augmente de 213 371 € soit 13 411 104 €. L'échéancier des dépenses montre un programme d'études et de travaux soutenu entre 2023 et 2025 du fait de l'intensification des démarches expérimentales (expérimentation des navettes maintenue jusqu'à la fin de la concession) mais également des actions de communication et d'animation et du potentiel bouclage viaire du Grand Carré entre l'avenue de l'Horizon et la route de Sainghin.

- **Évolution des participations de la MEL**

Comme notifiée 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.

Le CRAC 2022 est à la disposition des élus sur l'intranet de la MEL (Flash Conseil).

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 2022 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