

Séance du vendredi 9 février 2024

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

SITE RUE SIMONS - RACHAT AUPRES DE L'EPF HAUTS-DE-FRANCE

Vu la délibération n° 15 C 0122 du 13 février 2015 relative au bilan, aux perspectives pour la période 2015-2019 et à la nouvelle contractualisation dans le cadre du partenariat entre l'Établissement public foncier Nord-Pas-de-Calais et la Métropole européenne de Lille ;

Vu la délibération n° 15 C 0901 du 16 octobre 2015 relative à la convention opérationnelle de portage foncier pour le site rue Simons à Lille ;

Vu la délibération n° 20 B 0179 du Bureau en date du 18 décembre 2020 portant avenant n° 1 pour la prorogation d'une année de la convention opérationnelle de portage foncier entre la Métropole européenne de Lille et l'Établissement public foncier Nord-Pas-de-Calais ;

Vu la délibération n° 21 B 0322 du Bureau en date du 9 juillet 2021 portant avenant n° 2 pour la modification du bilan financier prévisionnel au titre de la convention opérationnelle de portage foncier entre la Métropole européenne de Lille et l'Établissement public foncier Nord-Pas-de-Calais pour le site rue Simons à Lille ;

I. Exposé des motifs

L'Établissement public foncier Hauts-de-France (EPF) a procédé à plusieurs acquisitions foncières entre 2016 et 2021 au titre de la convention opérationnelle de portage foncier du site rue Simons à Lille.

La convention opérationnelle de portage foncier est échue depuis le 2 février 2022. Son renouvellement était conditionné par la validation d'un périmètre adapté, d'une programmation acceptable par la commune et par la mise en œuvre de la poursuite des acquisitions sous DUP.

Mais aujourd'hui, sans perspective opérationnelle à court terme, l'EPF demande à la MEL de racheter les biens acquis, en valeur du stock actuel et aux conditions prévues dans la convention opérationnelle.

L'EPF a transmis la fiche de calcul pour le solde de l'opération dans le cadre du rachat par la MEL des biens acquis au titre de la convention opérationnelle.

La Direction de l'immobilier de l'État a été sollicitée le 4 décembre 2023.

L'ilot d'habitation ancien rue Simons est à l'interface de plusieurs projets d'ores et déjà réalisés ou en cours de réalisation, tels que l'hôtel de police de Lille-Sud, la halle de la glisse à l'est, Lillenum au nord et le programme de requalification des quartiers anciens dégradés au sud. Aussi, dans un souci de cohérence à l'échelle du quartier et pour permettre la reconstitution de l'entrée du quartier de Lille-Sud, la convention opérationnelle de portage foncier a été signée le 2 février 2016.

Or, au regard des critères de programmation de la commune (charte bas carbone, coefficient plein terre 30 %, densité de la programmation), les conditions ne sont pas réunies pour rendre possible une opération équilibrée dans les conditions actuelles de marché.

La convention étant échue, il est proposé que la MEL procède au rachat des biens acquis par l'EPF dans les conditions prévues au titre de la convention opérationnelle de portage, soit au prix de revient. Le rachat par la MEL de l'ensemble des immeubles acquis par l'EPF, à savoir les parcelles cadastrées IP 36, 40, 41, 42, 43, 50, 58, 59, 118, 119 et les 1/8 indivis de la parcelle IP 46, pour une emprise totale de 1 285 m², est ainsi évalué à environ 927 724,89 € HT, soit 940 689,86 € TTC, auxquels s'ajouteront environ 20 000 € de frais de notaire.

La finalisation des acquisitions pour compléter le tènement foncier du secteur rue Simons permettra de poursuivre la dynamique de transformation urbaine du site situé à proximité immédiate d'Eurasanté, de la Porte des Postes et de la nouvelle cité administrative, avec la reconstruction d'un nouveau front à rue, par la réalisation d'une opération de logements et la création d'un nouvel espace public.

II. Dispositif décisionnel

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

1. De racheter l'ensemble des immeubles acquis par l'EPF Hauts-de-France, à savoir les parcelles cadastrées section IP n° 36, 40, 41, 42, 43, 50, 58, 59, 118, 119 et les 1/8 indivis de la parcelle IP n° 46, pour une emprise totale de 1 285 m² située rue Simons à Lille et évaluée à environ 927 724,89 € HT, soit 940 689,86 € TTC, auxquels s'ajouteront environ 20 000 € de frais de notaire ;
2. D'autoriser le Président ou son représentant délégué à signer tous les actes et documents à intervenir ;
3. D'imputer les dépenses d'un montant de 960 000 € TTC environ aux crédits inscrits au budget général en section investissement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ