

24-C-0040

Séance du vendredi 9 février 2024

DELIBERATION DU CONSEIL

TOURCOING -

**SITE CAULLIEZ FRERES - CHAUSSEE MARCELIN BERTHELOT - CESSIION D'UN
ENSEMBLE IMMOBILIER POUR LA REALISATION DU PROJET UNION STUDIO**

Vu la délibération n° 09 C 0165 du 17 avril 2009 portant convention opérationnelle avec l'Établissement public foncier et délégation du droit de préemption pour le site Caulliez Frères à Tourcoing ;

Vu la délibération n° 14 C 0125 du 21 février 2014 portant prorogation de la durée de portage de deux ans de la convention opérationnelle relative au site Caulliez Frères à Tourcoing ;

Vu la délibération n° 15 C 0782 du 16 octobre 2015 portant grands axes de la résiliation de la concession d'aménagement et rachat du foncier du site Caulliez Frères à Tourcoing ;

Vu la délibération n° 16 C 0128 du 1er avril 2016 portant prorogation de la convention opérationnelle de portage foncier du site Caulliez à Tourcoing ;

Vu la décision n° 18DD0875 du Président en date du 20 juillet 2018 portant acquisition auprès de l'EPF de l'ensemble immobilier sis 366 chaussée Marcelin Berthelot à Tourcoing, cadastré AZ 71 et 213 pour 51 871 m² au terme de la convention opérationnelle ;

Vu la délibération n° 23-C-0321 du 20 octobre 2023 relative au projet Union Studio sur le site Caulliez Frères à Tourcoing dans le cadre de l'appel à projets France 2030 "La grande fabrique de l'image" ;

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 27 juin 2023 ;

I. Exposé des motifs

Par la délibération du 20 octobre 2023 susvisée, la Métropole européenne de Lille (MEL) s'est prononcée en faveur de l'implantation du projet "Union Studio", portant sur une offre globale répondant à tous les besoins d'une production avec la construction de studios de cinéma, dont 8 plateaux de tournage, ainsi que des services associés. Ce projet est lauréat d'un appel à projets "La grande fabrique de l'image" de France 2030 et porté par la société Broadway Production, présidée par M. Selim SAIFI.



La société par actions simplifiée (S.A.S) UNION STUDIOS, également présidée par M. Selim SAIFI, a récemment été constituée pour porter l'acquisition immobilière et être propriétaire des futurs bâtiments à exploiter dans le cadre de ce projet.

Le site Caulliez Frères à Tourcoing, identifié pour accueillir ce projet, est composé de terrains nus, de bâtiments et d'éléments architecturaux isolés, préservés au titre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Un bâtiment est également occupé par la société Mayafil au titre d'un bail, ce dont la société UNION STUDIOS a parfaite connaissance, et dont elle fera son affaire.

La demande d'acquisition de la S.A.S UNION STUDIOS concerne une surface de 39 163 m² environ, issue de la parcelle AZ 71, et comportant également une bande de terrain issue des parcelles AY 318 et 367, nouvellement cadastrées AY 805 et 807, laquelle permettra la réalisation d'un accès au projet à partir de la rue Armand Carrel.

La promesse de vente porte sur cet ensemble immobilier, en l'état. Selon l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État, la valeur vénale dudit ensemble a été estimée à 50 €/m² pour le terrain à bâtir, 110 €/m² pour les bâtiments industriels et 90 €/m² en valeur occupée pour le bâtiment actuellement loué à la société Mayafil, soit, au regard des surfaces à céder (34 063 m² de terrain nu, 3 100 m² de bâtiments libres et 2 000 m² pour le bâtiment occupé suivant bail), un total de 2 224 150 € HT.

La proposition financière de l'acquéreur s'élève à 2 224 150 € HT, conforme à l'évaluation domaniale, au regard desdites surfaces.

L'acquéreur envisage la réalisation de son projet en deux phases de travaux, la phase 1 (via un contrat de promotion immobilière) correspondant à la réalisation de studios de tournage et leurs annexes, et la phase 2 correspondant à la réhabilitation de constructions existantes destinées à accueillir des activités en lien avec la phase 1.

Un premier permis de démolir et de construire pour la réalisation de la phase 1 a été délivré le 26 octobre 2023 à la société SARTEL REVIVAL (filiale de la société Lyris Group, elle-même associée au projet) par la commune de Tourcoing.

Une seconde autorisation d'urbanisme, au bénéfice de la S.A.S. UNION STUDIOS, sera nécessaire pour la réalisation de la phase 2 pour achever le projet d'ensemble. Le permis de construire délivré le 26 octobre 2023, devra faire l'objet d'un arrêté de transfert au profit de la société UNION STUDIOS.

Préalablement à la cession, il est proposé une promesse unilatérale de vente, sous les conditions suspensives suivantes, au bénéfice des deux parties :

- obtention par l'acquéreur du transfert du permis de construire du 26 octobre 2023 précité. Le permis de construire et l'arrêté de transfert à venir devront être purgés du recours des tiers, de déféré préfectoral et de retrait



administratif. La promesse de vente précisera une date butoir de signature de l'acte authentique, nonobstant les recours éventuellement introduits ;

- obtention par l'acquéreur du financement nécessaire à l'acquisition du site, et à la construction des bâtiments de la phase 1 de son projet ;
- signature d'un contrat de promotion immobilière par l'acquéreur et le futur constructeur portant sur la réalisation de la phase 1 du projet ;
- signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (ou de toute autre convention d'occupation de longue durée) entre l'acquéreur et le futur exploitant de la phase 1 du projet.

Pour permettre la levée des conditions suspensives, la promesse précisera les modalités d'accès au site au bénéfice de l'acquéreur pour la réalisation des études utiles au projet.

La signature de l'acte de vente notarié devra intervenir au plus tard le 23 décembre 2024.

La MEL sera libérée de tout engagement si l'acte de vente notarié n'est pas régularisé dans ce délai, pour quelque motif que ce soit.

La promesse de vente donnera lieu au versement, en la comptabilité du notaire, d'un dépôt de garantie de 5 % du prix de vente dans les trois mois de sa signature.

L'acte de vente notarié comportera une clause de retour du bien ; dépourvu de tout caractère automatique, au bénéfice exclusif de la MEL, aux conditions financières initiales de la vente et aux frais exclusifs de l'acquéreur :

- de l'ensemble du foncier objet de la promesse unilatérale de vente , à défaut d'achèvement des travaux autorisés par le permis de construire du 26 octobre 2023, et de ces éventuels permis de construire modificatifs, dûment constatés par Déclaration attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux, au plus tard le 31 octobre 2027 ;
- du terrain et des constructions de la phase 2, en cas d'achèvement des travaux de la phase 1, et à défaut d'achèvement des travaux de la phase 2 du programme dûment constatés par Déclaration attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux au plus tard le 31 octobre 2027.

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. D'autoriser la conclusion d'une promesse unilatérale de vente en vue de la cession de l'ensemble immobilier identifié sous teinte jaune au plan ci-annexé

- (lot B), d'une surface de 34 063 m² environ, à confirmer par document d'arpentage, constitué des parcelles AZ 71 pour partie et AY 805 et 807, moyennant le prix de 2 224 150 € HT environ et suivant les valeurs au m² ci-dessus évoquées, au profit de la société par actions simplifiée UNION STUDIOS, les frais inhérents étant à charge exclusive de l'acquéreur. Cette promesse sera assortie des conditions suspensives indiquées ci-dessus. Une clause de retour de biens au bénéfice de la MEL telle qu'indiquée ci-dessus sera intégrée à la promesse et à l'acte de vente ;
2. D'autoriser le Président ou son représentant délégué à signer tout acte, dont la promesse unilatérale de vente et tout autre acte subséquent, et document à intervenir dans le cadre de cette cession, en ce compris l'acte de vente authentique dès lors que les conditions suspensives mentionnées dans ladite promesse unilatérale auront été accomplies et que le bénéficiaire aura levé l'option dans le délai indiqué au 23 décembre 2024 ;
 3. D'imputer les recettes d'un montant d'environ 2 224 150 € HT aux crédits à inscrire au budget annexe Activités immobilières et économiques en section investissement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ