

24-C-0102

Séance du vendredi 19 avril 2024

DELIBERATION DU CONSEIL

HALLUIN -

SITE CUSTOMAGIC - RACHAT AUPRES DE L'EPF HAUTS-DE-FRANCE

Vu la délibération n° 09 C 072 du Conseil du 13 février 2009 relative au programme pluriannuel d'intervention 2007-2013 ;

Vu la délibération n° 13 C 0713 du Conseil du 13 décembre 2013 relative au nouveau programme pluriannuel d'intervention 2007-2014 ;

Vu la délibération n° 15 C 0122 du Conseil du 13 février 2015 ainsi que la délibération complémentaire n° 15 C 0876 du 16 octobre 2015 par laquelle la MEL a décidé de renouveler son partenariat avec l'EPF pour la période 2015-2019 et la convention cadre de partenariat signée le 21 avril 2015 ;

Vu la convention opérationnelle de portage foncier signée le 16 avril 2009 en application de la délibération n°09 C 0072 du 13 février 2009 ;

Vu les avenants à la convention opérationnelle de portage foncier prorogeant ses effets jusqu'au 16 avril 2019, conformément aux délibérations du Conseil de la Métropole n°s 13 C 071 du 13 décembre 2013, 16 C 0120 du 1er avril 2016 et 18 C 088 du 23 février 2018 ;

Vu la délibération n° 19 C 0363 du Conseil en date du 28 juin 2019 par laquelle la MEL autorise la cession par l'EPF du site Customagic à l'opérateur 3F Notre Logis, en vue de réaliser une opération de logements selon les conditions évoquées dans la convention opérationnelle initiale du 13 février 2009 ;

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 20 décembre 2023 ;

I. Exposé des motifs

La découverte d'une zone humide sur ce site fin 2019 et la situation liée à la covid n'ont pas permis à l'opérateur 3F Notre Logis de réaliser un projet d'habitat viable techniquement et financièrement, la délibération n° 22-B-0229 du Bureau de la MEL du 29 avril 2022 prévoyait le rachat du site Customagic, situé 2 et 4 rue Anatole France à Halluin, cadastré AC 467 pour 6 899 m² et AC 1069 pour 20 830 m², par la Métropole européenne de Lille (MEL) en vue de procéder à une rétrocession future à un aménageur à définir.

En raison de l'application du nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et des requêtes formulées par la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) dans le cadre de l'instruction du dossier "loi sur l'eau", la cession à un futur aménageur, prévue par la délibération n° 22-B-0229 du Bureau de la MEL du 29 avril 2022, a été abandonnée.

C'est pourquoi la MEL est aujourd'hui contrainte de procéder au rachat du site Customagic, situé 4 rue Anatole France à Halluin, auprès de l'EPF.

Pour tenir compte du fait que l'incapacité à concevoir un projet de logements économiquement viable sur le site amène à le maintenir en état naturel, l'EPF a accordé à la MEL une décote foncière exceptionnelle de 2 971 857,51 € HT. Ainsi, le prix de revient de l'EPF est de 3 927 675,02 € HT ; le prix de cession minoré est de 955 817,51 € HT, soit 1 146 623,99 € TTC. Toutefois, dans l'hypothèse où un projet viendrait à voir le jour, la MEL sera redevable de la totalité du prix de revient, selon les termes de la convention.

La MEL ayant déjà réglé un appel de fonds correspondant à la part à charge travaux pour un montant total de 135 409,53 €, la somme totale à verser par la MEL sera de 1 011 214,40 TTC à la signature de l'acte, clôturant ainsi la part à charge travaux de la MEL, conformément à la convention opérationnelle de 2009.

Ces dispositions ont été confirmées par l'adoption de la délibération correspondante de l'EPF à son conseil délibératif de février 2024.

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 le rachat du site Customagic, sis 2 et 4 rue Anatole France à Halluin, cadastré section AC n° 467 et 1069 pour 27 729 m² au prix de 1 011 214,46 € TTC, compte tenu de l'appel de fonds versé par la MEL pour un montant de 135 409,53 € ;
- 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 1 050 000 € TTC, compte tenu des frais de notaires, inscrits au budget général en section investissement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ