

24-C-0104

Séance du vendredi 19 avril 2024

DELIBERATION DU CONSEIL

ROUBAIX -

**BLANCHEMAILLE - CESSION DES IMMEUBLES MOREAU ET FONTENOY AU
PROFIT DU GROUPEMENT SEM VILLE RENOUVELEE ET IDEEL**

Vu la délibération n° 15 C 0877 du Conseil en date du 16 octobre 2015 relative à la convention opérationnelle de portage foncier du site Alma Blanchemaille à Roubaix dans le cadre de la convention-cadre d'intervention foncière 2015-2019 entre l'Établissement public foncier Nord-Pas-de-Calais et la Métropole européenne de Lille ;

Vu la délibération n° 20 B 0199 du Bureau en date du 13 novembre 2020 portant renouvellement de la convention opérationnelle du site Blanchemaille à Roubaix entre la Métropole européenne de Lille et l'Établissement public foncier jusqu'au 26 novembre 2025 ;

Vu la signature de la convention en date du 24 novembre 2015 et la signature de son renouvellement en date du 16 novembre 2020 ;

Vu la délibération n° 23-C-0325 du 20 octobre 2023 portant rachat de l'immeuble Moreau dans le cadre de la convention opérationnelle du site Blanchemaille à Roubaix entre la Métropole européenne de Lille et l'Établissement public foncier ;

Vu la délibération n° 24-C-0103 du 19 avril 2024 portant rachat de l'immeuble Fontenoy dans le cadre de la convention opérationnelle du site Blanchemaille à Roubaix avec l'EPF Hauts-de-France ;

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 20 février 2024 ;

Vu l'avis favorable de la commune de Roubaix ;

I. Exposé des motifs

En 2015, l'Établissement public foncier (EPF) a été mandaté par la Métropole européenne de Lille (MEL) pour le rachat du site "Blanchemaille" à Roubaix, soit 47 000 m² de surface de plancher intégrant trois bâtiments tertiaires : Pollet, Moreau et Fontenoy et un parking en ouvrage.

Opéré par Euratechnologies depuis 2017, la MEL a souhaité y développer un site d'excellence dédié au commerce digital et à la *retail tech*. Celui-ci s'est installé temporairement dans le bâtiment Fontenoy. Cet écosystème économique est basé



sur le triptyque : entreprise - innovation - recherche. Il est le moteur de la dynamique métropolitaine en matière de e-commerce. Les résultats sont probants : 50 entreprises et 380 salariés sont présents sur site. L'objectif est d'y accueillir 1 000 salariés en 2025.

Dans cette dynamique, la MEL réhabilite actuellement le bâtiment Pollet pour en faire le lieu totem du site d'excellence. Les occupants de Fontenoy s'y relocaliseront en 2025 et le bâtiment accueillera les fonctions animation-événementiel.

Pour permettre à l'écosystème économique de grandir, mais aussi de s'élargir à d'autres composantes économiques et urbaines, les deux autres bâtiments doivent servir de vase d'expansion : les bâtiments Moreau et Fontenoy (une fois libéré).

De surcroît, l'écosystème économique se développe dans un quartier en retournement *via* une opération ANRU de grande ampleur et la MEL a la volonté que les projets privés concourent aux ambitions urbaines et économiques du quartier.

La MEL a donc décidé dès 2018 de mobiliser l'initiative privée pour racheter ces immobiliers et les exploiter et a engagé en 2020 une cession avec charges du bâtiment Moreau. L'offre choisie de Linkcity, avec un co-investissement de la banque des territoires, s'appuyait sur un programme tertiaire classique, en lien avec la filière du site Blanchemaille sur le e-commerce, un taux de précommercialisation à 50 % et une acquisition de l'immeuble au prix de 6 675 000 € HT.

Cette offre n'a pas pu se concrétiser, compte tenu notamment de la programmation envisagée par la MEL et la commune, trop restrictive pour permettre la commercialisation d'un nombre conséquent de m². Linkcity a retiré son offre en mai 2022.

En concertation avec la commune de Roubaix et l'EPF, une consultation plus innovante dans sa forme a été lancée le 5 mai 2023 pour valoriser les bâtiments Fontenoy et Moreau ainsi que le parking silo. Une visite du site pour les candidats potentiels a été organisée le 24 mai 2023.

Cette consultation avait pour objectif de susciter une saine émulation pour retenir le meilleur projet issu d'un dialogue fécond entre preneur(s) et collectivités (MEL et commune), dans un contexte *a priori* plus favorable (démarrage des travaux de Pollet, campus gare, dynamique de Plaine Images, décollage de l'incubateur Euratech).

Une seule manifestation d'intérêt a été reçue le 7 juillet 2023. Elle est portée par la SEM Ville Renouvelée et iDéel (filiale de Rabot Dutilleul Construction) en groupement avec Atelier 9.81, Projex et Néo-Éco (bureau d'étude économie circulaire).



Leur proposition porte sur le rachat des bâtiments Fontenoy et Moreau avec l'occupation suivante :

- Moreau : siège social d'un grand compte de la Métropole avec en rez-de-chaussée des fonctions showroom et logistique ;
- Fontenoy : bureaux du groupe Sergic et leur agence immobilière, un centre de formation et de séminaire Immo Campus et Maille Immo, un restaurant inter-entreprises, une résidence hôtelière de 90 chambres, un espace fitness et une microcrèche.

Ce sont au total 1 200 salariés supplémentaires qui seront actifs sur ces deux bâtiments dès la livraison des bâtiments réhabilités.

La programmation proposée est qualitative en termes d'ambitions, d'ouverture sur le quartier et de rénovation urbaine et répond ainsi aux attentes de la MEL et de la commune de Roubaix.

Le bâtiment Moreau, inoccupé depuis plus de 10 ans, nécessite une réhabilitation lourde. Ce sont ainsi 38 600 000 € de travaux qui sont prévus sur les deux bâtiments dans une démarche de réemploi et d'économie circulaire : désamiantage, plateaux mis à nu, démolition des planchers, remplacement des menuiseries, ravalement des façades, pose de brises soleil et de stores, etc. Les toitures-terrasses aujourd'hui non isolées seront remises à neuf et 800 panneaux photovoltaïques y seront posés.

La construction de patios largement vitrés au milieu des deux bâtiments permettra l'accès à la lumière en premier rang pour le maximum de salariés, critère fondamental de la labélisation Osmoz (amélioration de la qualité des cadres de travail). Le projet vise également la labélisation BBCA (bâtiment bas carbone) afin de maîtriser les charges qui pèsent sur l'exploitation des bâtiments, dans une approche environnementale performante et efficace.

Cet investissement privé assure une conservation de bâtiments à forts enjeux patrimoniaux. Les travaux sont prévus en 2026 et 2027 pour une arrivée des preneurs début 2028.

Concernant le parking silo, le groupement a décidé de ne pas inclure son rachat dans son offre en prévoyant le stationnement des futurs salariés de Moreau et Fontenoy dans le parking de la commune limitrophe et actuellement sous-occupé. Du fait de la situation du site dans la commune et des volontés de la MEL de motiver les déplacements doux, cette position est en cohérence avec les politiques publiques métropolitaines. La MEL envisage donc que ce parking soit démoli pour permettre une implantation économique ultérieurement.

À la suite de la période de dialogue entre le 7 juillet et fin novembre 2023 avec le candidat, celui-ci a remis le 11 janvier 2024 une offre finale d'acquisition des bâtiments Fontenoy et Moreau pour un montant total de 5 000 000 € HT, soit 2 645 000 € HT pour le bâtiment Moreau et 2 355 000 € HT pour le bâtiment Fontenoy.



Par avis de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 20 février 2024, la valeur de cet ensemble immobilier a été estimée à 5 500 000 € HT avec une marge de négociation de 10 %.

La commune de Roubaix consultée a émis un avis favorable.

Il convient de décider de la vente et de ses conditions au profit du groupement SEM Ville Renouvelée et iDéel.

La vente sera légalement constituée à la signature d'un acte authentique de vente, qui sera précédé d'une promesse synallagmatique de vente avec les conditions suspensives suivantes :

- signature par la MEL de l'acte d'acquisition auprès de l'EPF du bâtiment Fontenoy ;
- obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires au projet indiqué purgées de de tout recours et de tout retrait (avec obligation de déposer la demande d'autorisation dans un délai déterminé) ;
- obtention d'un avis favorable de la préfecture sur l'étude de sureté et de sécurité publique nécessaire au projet ;
- signature d'un avant-contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA) pour l'ensemble du programme auprès d'un ou de plusieurs investisseurs ;
- réalisation d'un diagnostic structure dont les résultats ne remettent pas en cause de manière significative la réalisation du projet ;
- réalisation d'un diagnostic amiante et plomb avant réhabilitation ne révélant pas un budget de désamiantage et de déplombage au-delà de 200 000 € HT ;
- compatibilité de l'étude environnementale avec les usages envisagés ;
- obtention de subventions à hauteur de 2 500 000 € HT ;
- conditions usuelles en matière de cession immobilière (situation hypothécaire apurée au moment de la vente et renonciation par la collectivité à son droit de préemption).

L'acte comportera une clause anti-spéculative si des conditions économiques favorables permettraient une optimisation financière de l'opération sur la base des deux données suivantes précisées dans le bilan transmis lors de la consultation : le prix des loyers et le taux de rentabilité.

L'acte comportera également une clause pénale en cas de non-exécution des termes de la promesse ou de la vente ou de faute imputable à l'acquéreur ainsi qu'une clause résolutoire qui fera retour du bien au profit de la MEL aux conditions de la présente vente et aux frais exclusifs du présent acquéreur au cas où le projet sus-énoncé n'était pas réalisé ou abandonné dans les 5 ans qui suivent la régularisation de la vente.



La vente sera légalement constituée à la signature d'un acte authentique de vente, qui sera précédé d'une promesse synallagmatique de vente précisant une date butoir de réitération. La MEL sera libérée de son engagement si l'acte n'était 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.

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 Président ou son représentant délégué à signer la promesse synallagmatique de vente ;
2. D'autoriser la cession de l'ensemble immobilier Moreau-Fontenoy, composé des parcelles cadastrées MT 522, 530, 532, 534, 535 et des lots de volume 1 et 2 sur les parcelles MT 531 et 533 d'une surface d'environ 8 207 m² en l'état libre, au profit du groupement SEM Ville Renouvelée et iDéel ou de toute entité spécialement constituée et à laquelle elle se substituerait dans le cadre de cette cession ;
3. D'opérer cette cession au prix de 5 000 000 € HT, soit 2 645 000 € HT pour le bâtiment Moreau et 2 355 000 € HT pour le bâtiment Fontenoy, conforme à l'avis rendu le 20 février 2024 par la Direction de l'immobilier de l'État, et dans la marge de négociation de 10 % prévue dans ledit avis, l'ensemble des frais inhérents à la vente étant à la charge de l'acquéreur,

D'autoriser la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente avant le 30 novembre 2024 soumise aux conditions suspensives ordinaires et celles particulières précitées, étant entendu que, pour permettre la levée desdites conditions suspensives, la promesse précisera les modalités d'accès au site, au bénéfice de l'acquéreur, pour la réalisation des études utiles au projet ;

4. D'autoriser le Président ou son représentant délégué à signer tout acte et document à intervenir dans le cadre de cette cession, étant entendu que :
 - la vente devra intervenir au plus tard le 30 juin 2026, date au-delà de laquelle la présente cession sera considérée comme nulle et non avenue,
 - la vente interviendra suivant les conditions ci-dessus exposées,
 - le transfert de propriété interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente dressé par notaire,

- une clause anti-spéculative sera intégrée à l'acte de vente si des conditions économiques favorables permettaient une optimisation financière de l'opération,
- une clause pénale en cas de non-exécution des termes de la promesse ou de la vente ou de faute imputable à l'acquéreur sera intégré à l'acte de vente,
- une clause résolutoire au bénéfice de la MEL pourra être intégrée à l'acte de vente, aux conditions financières initiales et aux frais de l'acquéreur, en cas de non-réalisation des travaux de construction dans le délai de cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique,
- tous les frais inhérents à la vente demeurent à la charge de l'acquéreur ;

5. D'imputer les recettes d'un montant de 5 000 000 € HT aux crédits inscrits au budget annexe Activités immobilières et économiques en section investissement.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Mme Isabelle MARIAGE-DESREUX ainsi que MM. Alexandre GARCIN et Ludovic PROISY n'ayant pas pris part au débat ni au vote.