

Séance du vendredi 19 avril 2024

DELIBERATION DU CONSEIL

ROUBAIX - WATTRELOS -

CONCESSION D'AMENAGEMENT DU PROJET DE LA LAINIERE - CRAC 2022

Vu l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme selon lequel la SEM Ville Renouvelée communique au concédant le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) pour l'année 2022 concernant la concession La Lainière ;

Vu la délibération n° 13 C 0606 du Conseil du 15 novembre 2013 attribuant à la SEM Ville Renouvelée la concession d'aménagement relative aux sites de la Lainière, du Peignage Amédée et de Pennel et Flipo.

I. Exposé des motifs

Cet ensemble de 33 hectares est situé sur les communes de Wattrelos et Roubaix. La concession est conclue pour une durée de 12 ans à compter du 13 janvier 2014 jusqu'au 13 janvier 2026.

Le programme de l'opération doit permettre la réalisation de 112 000 m² de surface de plancher dédiés à de l'activité économique à hauteur de 70 %, les 30 % restants étant voués à accueillir de l'habitat. La programmation économique prévoit l'accueil d'activités, de petite et moyenne production, de petite logistique, ainsi que des activités tertiaires.

Le projet a pour ambition la réalisation d'un quartier actif et habité selon les valeurs de la charte des parcs d'activités du XXI^e siècle. Les principes d'aménagement du projet reposent sur la qualité des espaces publics des formes urbaines, le maillage avec les quartiers avoisinants, la création de liaisons cyclables et piétonnes, et un enjeu fort de mixité qui consiste à faire coexister activités et habitat.

Faits marquants de l'année 2022 :

Les travaux d'aménagement des espaces publics ont débuté en 2019 par la 1^{re} phase (voirie primaire, réseaux divers, etc.) pour se poursuivre en 2020. Fin 2020, les travaux de réhabilitation de la rue Amédée Prouvost ont été réceptionnés, tandis que les premiers travaux de finition ont été terminés en février 2021 sur la place de la Mosquée.

Les autres travaux de finition ont été engagés au rythme de la commercialisation et de la livraison des opérations immobilières. Ainsi, les travaux de finition de la voie des activités sur l'ancien Peignage Amédée ont été achevés en octobre 2022 en prévision de la livraison du village d'artisans ADPARK en avril 2023.



Les travaux de finition de la voie des activités Nord ont été initiés en novembre 2022 de manière à raccorder cette nouvelle rue au boulevard de la Liberté dans le courant de l'été 2023.

Les travaux de finition de la rue du Hutin, de la rue du Bouclage et de la rue Constantine ont démarré en décembre 2022 de manière à anticiper la livraison des programmes d'immobiliers d'activités portés par ALSEI, APRC et SPIRIT.

Les travaux de valorisation des remblais ont été réceptionnés au cours de l'année 2020 pour la finalisation des lots constructibles, à l'exception de quelques lots dont les travaux reprendront en 2023 pour les lots PA6 et L2, tous deux commercialisés.

Les travaux de la voie verte seront reportés à 2023, le temps de finaliser les études complémentaires suite aux demandes des riverains. Le chantier s'échelonnara sur 2023 et 2024.

Perspectives pour l'année 2023 :

La SEM Ville Renouvelée finalisera le bouclage de la voie des activités sur la rue d'Alger par l'aménagement de la voie. L'accord des propriétaires indivisaires de la cour servant d'assiette à cette voirie est obtenu.

Concernant les actions foncières en cours, un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) sera déposé en 2024, à la suite de l'actualisation des études faune-flore en cours. Cette DUP permettra de terminer les dernières acquisitions nécessaires à la finalisation du programme viaire de la Lainière (notamment le bouclage de la rue Constantine sur la place de la Mosquée).

Parallèlement, les acquisitions sont en cours pour l'aménagement du lot PF4 et la démolition du bâtiment dégradé accueillant aujourd'hui une activité de retraitement de palettes.

Enfin, la commercialisation des lots de la Lainière se poursuit à un bon rythme puisque la plupart ont trouvé preneurs avec une variété d'acteurs de l'immobilier : promoteurs de bâtiments économiques pour des activités productives, du tertiaire et de la logistique du dernier kilomètre, des entreprises utilisatrices qui construisent leur propre bâtiment de production et leur showroom, des promoteurs de logements et des bailleurs avec 265 logements en programmation à ce jour (logements collectifs, individuels, en accession, en location).

Les derniers lots à commercialiser sont deux lots à vocation économique le long du boulevard de la Liberté, un lot habitat comprenant un bâtiment patrimonial à réhabiliter et une parcelle en construction neuve et un lot intégrant les anciens grands bureaux de la Lainière à réhabiliter.

Évolution du bilan de la concession d'aménagement :

En 2022, aucune évolution significative n'est venue impacter le bilan de l'opération. Les écarts constatés en termes de recettes concernent un report en 2023 de la cession du lot L5 à ALSEI et du lot PA4 à TISSERIN.

Par ailleurs, la SEM Ville Renouvelée alerte sur une probable diminution des recettes de subvention FEDER ITI, compte tenu d'un retard des travaux VRD.

Les écarts constatés en termes de dépenses concernent l'augmentation du cout d'aménagement de la voie verte. Ces dépenses sont compensées par la diminution des frais financiers initialement anticipés par l'aménageur.

Les écarts entre les dépenses et les recettes viennent globalement s'équilibrer, n'engendrant, pour l'instant, aucune modification de la participation globale de la MEL et de la participation aux équipements publics pour cette année. Le montant des apports en nature a cependant été diminué, compte tenu des investissements nécessaires plus réduits qu'initialement prévu.

Évolution des participations de la MEL :

L'avenant n° 7 au traité de concession est venu réduire la participation de la MEL sous forme d'apports en nature pour prendre en compte les dépenses effectivement engagées une fois tous les apports réalisés.

Ces apports en 2022 représentent *in fine* un montant total de 12 102 656 €, soit 6 261 730 € de moins que prévu dans le traité initial au regard des investissements à réaliser qui ont pu être réduits, engendrant un cout de foncier moindre.

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

II. Dispositif décisionnel

Par conséquent, la commission principale Dév. Economique, Emploi, Recherche, Parcs d'activité, NTIC consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De prendre acte de la transmission du CRAC communiqué par la SEM Ville Renouvelée au titre de l'année 2022 pour la concession d'aménagement de La lainière sur les communes de Wattrelos et Roubaix.

Résultat du vote : LE CONSEIL PREND ACTE DU PRÉSENT RAPPORT