



Protocole d'accord

Armentières - Requalification des franges industrielles – 1^{ère} phase

Entre

La Métropole Européenne de Lille, représentée par
Monsieur Gérard Caudron, Vice-Président Aménagement et Ville renouvelée

La ville d'Armentières, représentée par son Maire
Monsieur Bernard Haesebroeck,

Préambule

Par délibération n°17 C 03 66 du Conseil du 1^{er} juin 2017, la MEL s'est engagée en faveur de l'opération de requalification urbaine des « Franges industrielles », via le lancement d'un accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine.

Le groupement 234/Maes/Egis a été retenu pour concevoir un projet urbain sur ce secteur d'environ 15 hectares, situé pour 2 tiers sur la commune d'Houplines et 1 tiers sur la commune d'Armentières.

Le projet validé par les élus prévoit à terme la construction de 800 à 1000 logements sur ce secteur, avec des espaces publics de qualité, des équipements (groupe scolaire, centre culturel/associatif), et un commerce de proximité.

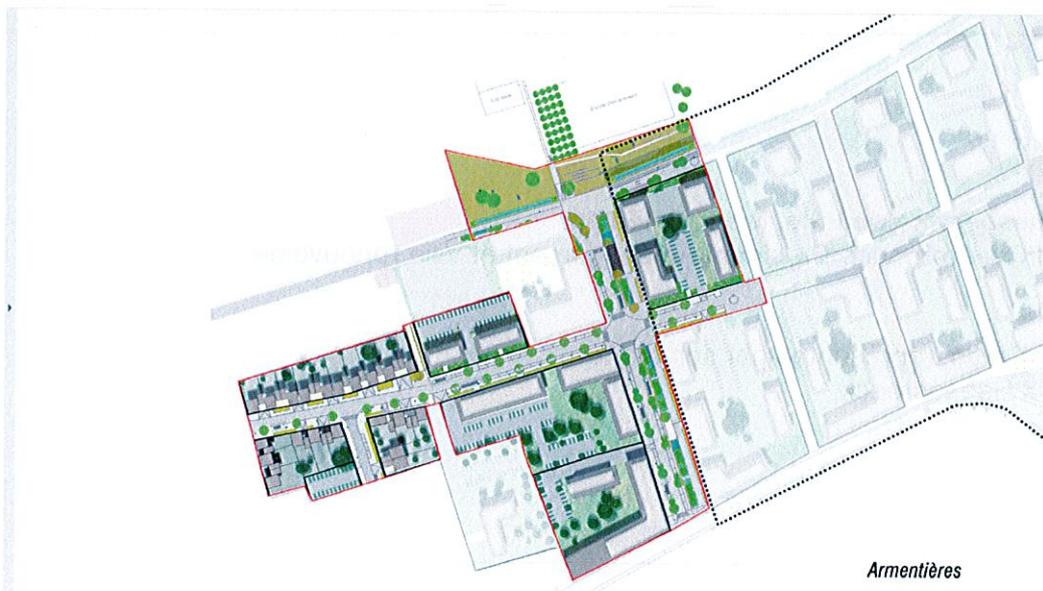
En raison de l'analyse du marché immobilier local, mais aussi du niveau de maîtrise foncière du site, le projet est phasé pour être réalisé sur plusieurs années.

Le présent protocole d'accord acte les engagements réciproques de la Métropole Européenne de Lille et de la Ville d'Armentières pour la mise en œuvre de la première phase du projet, qui sera réalisée en régie par la MEL (Permis d'aménager déposé en 2020)

Chapitre 1 : Description de la Première phase du projet de requalification des franges industrielles

Article 1.1 – Plan Masse de l’opération

Le projet urbain de l’opération est détaillé dans le permis d’aménager qui a été déposé en 2020 (Voir annexe PA02 – notice explicative)



Article 1.2 - Programmation

Le permis d’aménager prévoit la création de 7 lots pour du logement (dont 1 sur la commune d’Houplines, exclu du présent protocole).

La SDP maximale autorisée par le permis d’aménager est de 23700 m² (cf. Annexe du PA SDP par lots)

L’OAP figurant au PLU2 pour l’opération des franges industrielles ne réglemente pas la part du logement social pour Armentières (quartier en politique de la ville). Il a été acté entre les deux parties de réaliser 20% de logements sociaux sur la partie armentéroise du projet.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de la Métropole Européenne de Lille, l’offre en locatif social est fléchée pour participer à la reconstitution de l’offre sociale démolie.¹

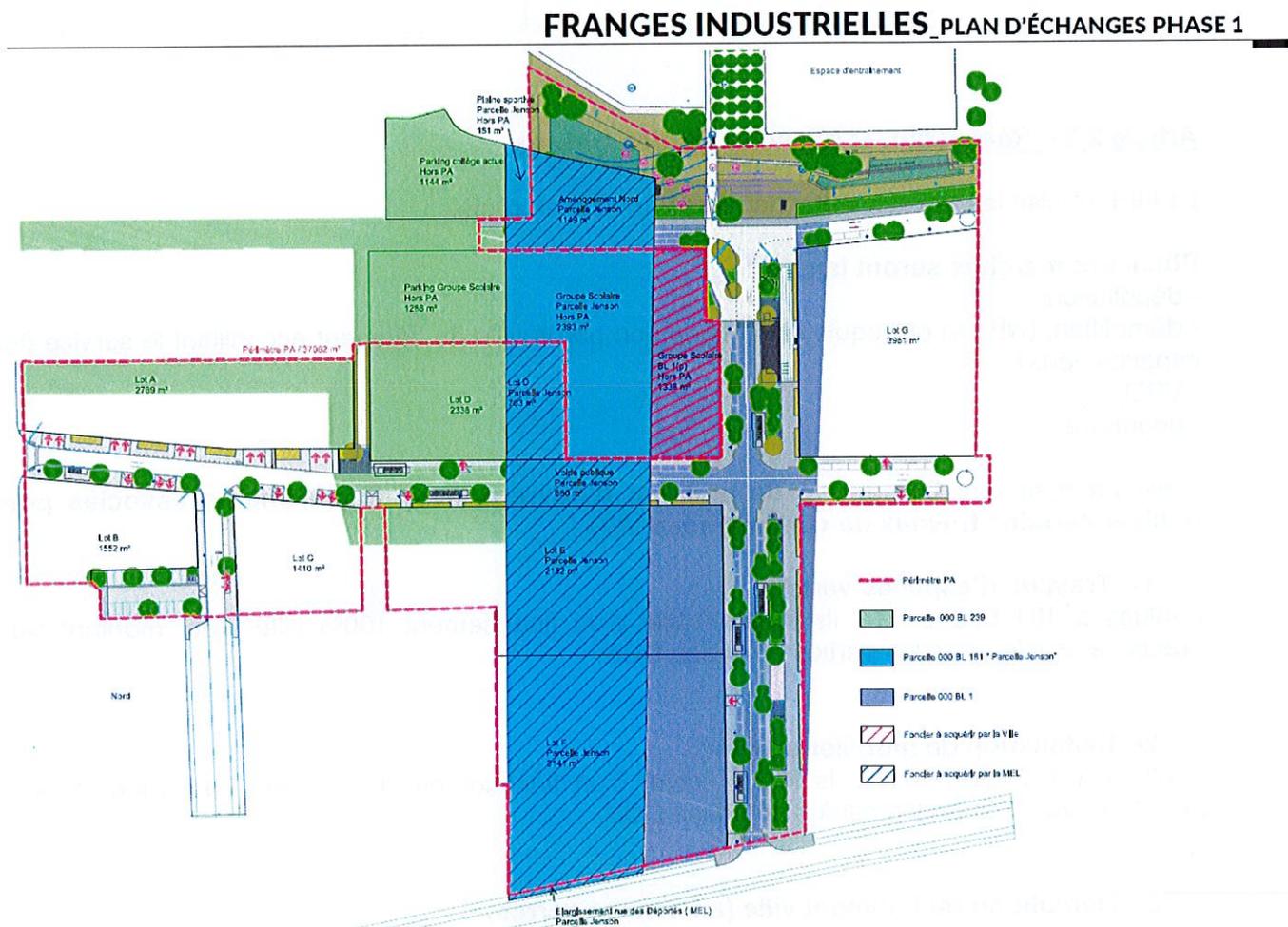
¹ Les 4 bailleurs concernés par le NPNRU sont Partenord Habitat, Vilogia, LMH et INA 3F

Chapitre 2 : Description des modalités de mise en œuvre du projet

Article 2.1 – Echanges fonciers

Pour la mise en œuvre du projet, il a été acté que la MEL rachèterait à la Ville le foncier nommé « Jeanson » au prix des Domaines - déduction faite de l'emprise à conserver par la Ville pour son futur groupe scolaire.

La Ville d'Armentières, pour la construction d'un futur groupe scolaire (calendrier non connu à ce jour), aura également besoin de racheter à la MEL une partie du foncier « Méganissi ».



Il est proposé de faire un échange foncier avec versement d'une soulte par la MEL à la Ville sur la base des principes suivants :

- Acquisition par la MEL au prix domaines du foncier ville « Jeanson », déduction faite de l'assiette du futur groupe scolaire (2393m2) et d'une assiette de 181m², conservée par la ville car située hors périmètre du Permis d'aménager.

- Cession par la MEL d'une partie du foncier « Méganissi » à la Ville pour la réalisation ultérieure du futur groupe scolaire

	A racheter par la MEL pour les futures voiries et lots	A racheter par la Ville pour le futur groupe scolaire	A conserver par la Ville pour le futur groupe scolaire
Référence cadastrale	Extrait de BL181 foncier Jeanson	Extrait de BL 1 foncier Méganissi	Extrait de BL181 foncier Jeanson
Superficie approximative	7 903 m²	1 336 m²	2393 m²
Coût de dépollution des Zones de Pollution Concentrées (estimation)	<i>Entre 140 000 € HT et 180 000 €HT</i>	<i>Entre 45 000 € HT et 65 000 €HT</i>	<i>Entre 60 000 € HT et 80 000 €HT</i>

Article 2.2 – Réalisation et financement des travaux

La MEL réalise les travaux d'aménagement du site en régie.

Plusieurs marchés seront lancés :

- dépollution
- démolition, (NB : le prérequis est la libération par la ville du bâtiment accueillant le service des espaces verts)
- VRD,
- géomètre

Il est proposé une **Délégation de maîtrise d'ouvrage avec financements associés pour réaliser certains travaux de compétences Ville :**

1- Travaux d'espaces verts :

Evalués à 161 000 € HT², ils feront l'objet d'un financement 100% ville. Leur montant sera précisé et validé entre les parties en phase DCE.

2- Installation de mobilier urbain :

Evalués à 112 000 € HT³, ils feront l'objet d'un financement 100% ville. Leur montant sera précisé et validé entre les parties en phase DCE.

3- Démolition du bâtiment ville (anciennes serres) :

- Démolition du petit bâtiment au Nord appartenant à la Ville et situé sur la future noue → coût travaux à affiner selon résultats appel d'offres estimé à 15 000 €HT (estimation hors coût d'un éventuel désamiantage)
- Ces travaux feront l'objet d'un financement 100% ville. Leur montant sera précisé et validé entre les parties en phase DCE.

² Chiffrage Egis AVP d'octobre 2021 : Mobilier Urbain = 112 K € HT / Plantations = 161 K €HT

4- Traitement des Zones de Pollution Concentrée (ZPC)

- Traitement des Zones de Pollution Concentrée située dans l'emprise du futur groupe scolaire : estimations entre 90 000 €HT et 103 250 € HT pour la dépollution de « Jeanson/Groupe Scolaire » et estimation entre 36 500 et 45 000€HT pour la dépollution de « Méganissi/groupe scolaire »

NB : ces fourchettes d'estimation correspondent à une option du plan de gestion, nécessitant un traitement in situ du COHV.

Il est à noter que la Ville réalise en régie les travaux suivants :

- Éclairage public
- Aménagement de l'aire de jeux

Afin de garantir la qualité paysagère des aménagements, le mobilier urbain posé et les mâts d'éclairage sont choisis dans l'esprit des produits proposés dans les documents d'AVP et sont validés par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Article 2.3 – Echancier budgétaire prévisionnel

Afin de faciliter la planification budgétaire de la commune d'Armentières, un échancier prévisionnel des dépenses à faire par la Ville sera transmis.

Article 2.4 – Cessions des lots

7 lots sont identifiés dans le Permis d'Aménager. Un phasage de la commercialisation sera proposé, tenant compte d'une stratégie de commercialisation et des contraintes techniques du site pour la réalisation des VRD.

La ville sera associée à toutes les étapes de la procédure de cessions avec charge.

- A noter : le site est identifié comme site de reconstitution de l'offre NRNRU. Le logement social programmé sur l'opération (20% car quartier prioritaire politique de la ville) devra être réalisé par l'un des 4 bailleurs sociaux de la reconstitution.

Chapitre 3 : Suivi du projet et du protocole d'accord

Article 3.1 – Comité de pilotage

Pour organiser et optimiser leur collaboration, les Parties conviennent de la mise en place d'un Comité de pilotage.

Le Comité de suivi composé des représentants des signataires de la présente convention et associe également la ville d'Houplines, concernée par la mutation des emprises foncières voisines dans le cadre de la mise en œuvre du projet global des Franges Industrielles. Il est notamment chargé :

- d'assurer l'information réciproque des Parties sur toute question utile intéressant le programme des équipements publics,
- de suivre l'évolution de la mise en œuvre du présent Protocole d'Accord,

- de mettre à jour le planning prévisionnel de réalisation des équipements publics
- d'étudier les modifications éventuelles des modalités d'exécution du présent Protocole d'Accord pouvant donner lieu à un avenant,

Il se réunit autant de fois que nécessaire, à la demande d'une des Parties sur la base d'un ordre du jour défini à l'avance d'un commun accord. Ses décisions feront l'objet d'un compte-rendu validé par les Parties.

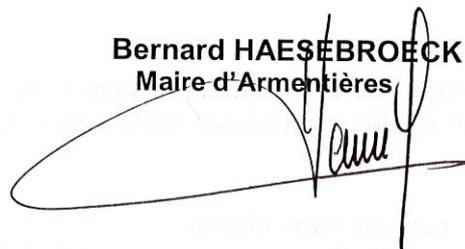
D'une manière générale, et tout au long du développement et de la réalisation du Projet, il est expressément convenu entre les Parties qu'elles s'informeront réciproquement de tout événement, fait ou renseignement ayant un rapport avec la Convention.

Article 3.2 - Renégociation, modification

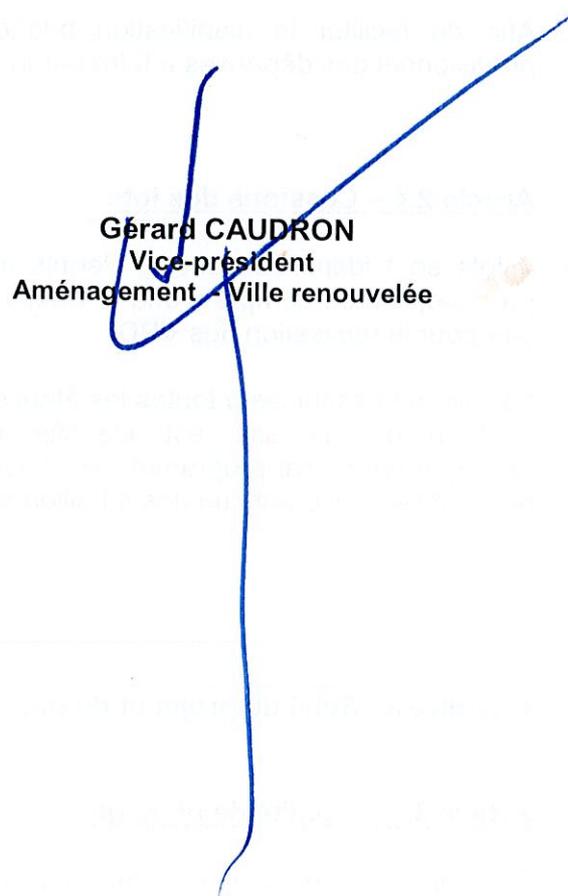
Le présent protocole pourra donner lieu à renégociation si le contexte juridique et financier venait à être modifié. Toute modification du présent protocole sera réalisée de manière conjointe et partagée par l'ensemble des partenaires.

Fait à Lille, le - 6 AVR. 2022
En 2 exemplaires,

Bernard HAESBROECK
Maire d'Armentières



Gérard CAUDRON
Vice-président
Aménagement Ville renouvelée



Annexes au protocole :

Annexe 1 : PA02 – notice explicative

Annexe 2 : Surface de plancher par lots

Voir pièces constitutives du permis d'aménager déposé en 2020 par la MEL