

## **DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAL DU 23 JANVIER 2018**

### **2018/01 - ZAC DES RIVES DE LA HAUTE DEÛLE - EXTENSION DE LA ZAC - AVIS SUR LE DOSSIER DE RÉALISATION MODIFIÉ DE LA ZAC - APPROBATION DE LA CONVENTION TRIPARTITE**

Opportunité foncière exceptionnelle, le site des « Rives de la Haute Deûle » s'étend de part et d'autre de l'ancien canal de la Deûle, sur les territoires des communes de Lille et de Lomme. Le projet couvre une superficie de 38 hectares, comprenant les 25 hectares de la ZAC actuelle.

Il s'agit d'un site stratégique avec une capacité de mutation à court terme et un potentiel programmatique partagé : densifier l'aménagement de la ZAC existante en profitant de tout son potentiel de développement, déployer la mixité urbaine mise en oeuvre dans le secteur de la ZAC existante, poursuivre et renforcer la dynamique économique d'EuraTechnologies ; poursuivre le développement d'un territoire de vie et d'appropriation par une multiplicité de pratiques touristiques, sportives, créatrices, culturelles et festives et préparer la transition de l'habitat et du tertiaire vers une programmation plus économique favorisant le développement de la Ville productive.

Sur avis favorable de la Ville de Lille par délibération n° 17/544 en date du 6 octobre 2017, par délibération n° 17 C 0710 en date du 19 octobre 2017, la Métropole Européenne de Lille a validé le dossier de création permettant l'extension de la ZAC du 1er secteur opérationnel des Rives de la Haute Deûle sur les communes de Lille et de Lomme.

Lors de son Conseil du 15 décembre 2017, par délibération n° 17 C 1015, la MEL a confié la concession d'aménagement à la SAEM SORELI.

La présente délibération vise à formaliser l'avis de la Ville de Lille sur le dossier de réalisation modifié et confirmer ses participations financières à l'opération.

Le dossier de réalisation comprend :

- Le projet de programme global des constructions ;
- Le projet de programme des équipements publics ;
- Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans la durée de mise en oeuvre opérationnelle de 2018 à 2029 ;

L'étude d'impact du projet a été annexée au dossier de réalisation de la ZAC et n'a pas fait l'objet d'amendement au stade du dossier de réalisation.

L'opération d'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme global prévisionnel de constructions à édifier dans la ZAC représentant une surface de plancher (SDP) totale de 356 000 m<sup>2</sup> constitués de :

- 152 000 m<sup>2</sup> SDP déjà commercialisés dans le cadre de la ZAC dans le premier secteur opérationnel,
- 204 000 m<sup>2</sup> SDP à construire dans le cadre de l'extension de la ZAC répartis, de manière à mettre en oeuvre une mixité fonctionnelle et sociale, ainsi qu'il suit :
  - 92 000 m<sup>2</sup> à destination de logement, soit 45 % du programme

.../...

- 92 000 m<sup>2</sup> à destination tertiaire, d'activités et d'équipements, soit 45 % du programme
- 20 000 m<sup>2</sup> affectables à du logement, du tertiaire ou des équipements notamment scolaire selon les besoins générés par l'opération, à définir dans le temps de l'opération, soit 10 % du programme intégrant notamment la réalisation d'un groupe scolaire répondant aux besoins générés par l'opération et un équipement culturel.

Le programme prévoit une tranche ferme et deux tranches optionnelles.

- La tranche ferme comprend le périmètre de la ZAC du 1er secteur opérationnel, la presqu'île Boschetti au sud-ouest et une partie du secteur du Marais, soit 133 000 m<sup>2</sup> de SP.
- La tranche optionnelle n° 1 comprend le secteur du Marais Sud (Mory Sud) au sud-ouest du périmètre de la ZAC étendue. Cette tranche couvre une superficie de 29 000 m<sup>2</sup> SP.
- La tranche optionnelle n° 2 comprend le secteur de l'îlot Gallieni/Anatole France et Favier au nord du périmètre de la ZAC étendue. Cette tranche couvre une superficie de 42 000 m<sup>2</sup> de SP.

Le programme tertiaire - activité s'inscrit dans la poursuite du pôle d'excellence numérique, y compris sous des formes plus productives.

Le programme habitat répondra aux objectifs de mixité sociale de la Ville de Lille et développera :

- 35 % de logement locatif d'insertion (PLUS PLAI),
- 5 % de logement à loyer intermédiaire (PLS),
- 12,5 % d'accession sociale,
- 12,5 % d'accession maîtrisée,
- 35 % de logement libre.

Le programme de la ZAC prévoit la mise en oeuvre d'un groupe scolaire. Le programme d'équipement public de la zone intègre également des voies, allées et espaces publics, situés dans la continuité des ouvrages réalisés dans le cadre de la ZAC actuelle et listés au dossier de réalisation modifié, notamment :

- le square des Bois-Blancs ;
- les allées piétonnes situées à l'Est de la grande pelouse, la section nord de la rue Winston Churchill et l'extrémité ouest de l'avenue des Saules ;
- sur le Marais sud : le prolongement des allées piétonnes nord-sud, la transformation de l'impasse Sadi Carnot en rue connectée à l'avenue des Saules et l'aménagement d'une passerelle piétonne sur la voie Winston Churchill.

Le programme d'aménagement comprend également la réalisation d'importants ouvrages publics tels que :

- La création du parc « de la Tortue » ;
- La voie de la Tortue ;
- En amorce du parc, la création d'un espace public ;
- La requalification de la section ouest du quai Hegel, poursuivant le quai aménagé bord à canal ;
- La réalisation de 2 franchissements liés à la presqu'île Boschetti ;

.../...

- La création d'un espace public d'envergure métropolitaine en lien avec les bâtiments construits sur la presqu'île, support des espaces culturels, touristiques, de loisirs, associatifs, résidentiels... restant à déterminer.

En tranche optionnelle 1 :

Le programme d'aménagement des espaces publics intègre une allée piétonne couplée à d'importants travaux de viabilisation sur le secteur Marais sud-ouest.

En tranche optionnelle 2 :

- La réalisation d'une voie nord sud : prolongement du principal axe nord-sud, l'avenue Marie Louise Delwaulle, jusque la rue Anatole France ;  
- Les allées connectées à cette voie principale permettant la desserte des différents îlots.

Certains de ces équipements publics relèvent de la compétence de la Ville de Lille et doivent lui être remis conformément au programme des travaux et aux termes de la concession d'aménagement qui sera confiée à la SAEM SORELI.

En application de l'article L. 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, « le traité de concession peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement public visées aux articles L.300-1 à L. 300-5 du Code de l'Urbanisme. Un accord spécifique est conclu entre le concédant et la collectivité qui accorde la ou les subventions ».

Dans ce contexte, la Ville de Lille délibère sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et sur sa participation à leur financement.

Le bilan prévisionnel de l'opération est d'environ 65.218.000 € HT (valeur juillet 2017) avec une participation se décomposant comme suit :

- 27.870.000 € HT versée par la Métropole Européenne de Lille au titre de la participation aux équipements publics échelonnée sur 12 ans ;  
- 486.000 € versée par la MEL au titre de la participation d'équilibre ;  
- 4.779.000 € HT versée par la Ville de Lille au titre de la participation aux équipements publics échelonnée sur 12 ans.

La convention reprend les modalités de versement d'une participation de la Ville de Lille sur l'ensemble de l'opération comprenant une tranche ferme et deux tranches optionnelles sur les secteurs Marais Sud-Ouest et Galliéni Anatole France. Le montant de la participation versée par la Ville de Lille à l'opération d'aménagement s'élève à 4.779.000 € HT (valeur juillet 2017), actualisable sur la tranche ferme et les deux tranches optionnelles affectée au financement des équipements publics réalisés par le concessionnaire, TVA en sus au taux en vigueur, actuellement à titre indicatif aux taux de 20 %, soit 5.736.000 €. La participation de la Ville de Lille s'élève à 3.993.000 € HT pour la tranche ferme, 142.000 € HT pour la tranche optionnelle n° 1 et 645.000 € HT pour la tranche optionnelle n° 2.

Cette participation est destinée au financement des travaux d'éclairage public, d'espaces verts, de plantation et de mobilier, dont la réalisation est prévue dans le cadre du programme des équipements publics de la concession d'aménagement.

.../...

Le Conseil Communal, après en avoir délibéré, décide de bien vouloir :

- ◆ **DONNER** un avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC
- ◆ **APPROUVER** le programme des équipements publics de la ZAC conformément à l'article R311-8 du Code de l'Urbanisme
- ◆ **SOLLICITER** auprès de la MEL le financement des équipements scolaires nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants
- ◆ **APPROUVER** les termes de la convention de participation entre la Ville de Lille, la SAEM SORELI et la Métropole Européenne de Lille
- ◆ **AUTORISER** Madame le Maire ou l' élu délégué à signer la convention de participation entre la Ville de Lille, la SAEM SORELI et la Métropole Européenne de Lille
- ◆ **SOLLICITER** la MEL pour la mise en oeuvre des formalités de publicité de la ZAC conformément aux articles R 311-9 et R 311-5 du Code de l'Urbanisme
- ◆ **AUTORISER** Madame le Maire ou l' élu délégué à procéder à toutes formalités à intervenir dans le cadre de la mise en oeuvre de la ZAC
- ◆ **IMPUTER** les dépenses correspondantes sur les crédits à ouvrir au chapitre 27, article 2674, fonction 824 – ZAC Rives de la Haute Deûle - Opération n° 2720.

ADOPTE A LA MAJORITE,

Contre : M. DHELIN - M. ORIOL - Mme DELEPLANQUE.

Fait et délibéré à Lomme, les jour, mois et an ci-dessus.

Pour expédition conforme,

Le Maire de Lomme