

Séance du vendredi 15 décembre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LAMBERSART -

SECTEUR BONTE - CONCESSION AMENAGEMENT - ATTRIBUTION

I. Rappel du contexte

Le site, d'une surface d'environ 9 ha, s'étend le long des voies ferrées, de la rue Bonte au sud jusqu'à l'avenue de l'Hippodrome au nord. Il est actuellement occupé par un magasin Lidl et son parking, une emprise désaffectée et déclassée des Eaux du Nord, des friches attenantes aux voies ferrées, une emprise boisée et une aire de loisirs équipée d'un skate-park.

La ville de Lambersart est soumise à l'objectif de production de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025 et souhaite poursuivre son effort de construction de logements locatifs sociaux et de diversification de l'offre en matière d'accession.

Dans ce contexte, le site Bonte est un véritable potentiel de mutation foncière et représente une opportunité pour la commune de pour la production de logements locatifs sociaux.

Par délibération n° 19 C 0280 datant du 28 juin 2019, il a été inscrit la mise en œuvre d'une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées afin d'évaluer les potentialités de développement de ce secteur et de définir le contenu d'une nouvelle opération de renouvellement urbain.

La concertation s'est déroulée du 22 juin 2021 au 3 octobre 2021. Un bilan en a été tiré au Conseil métropolitain du 17 décembre 2021 (délibération n° 21 C 0583).

Suite à l'étude préopérationnelle menée en septembre 2018 et la concertation de 2021 qui ont permis de définir le contenu d'une nouvelle opération de renouvellement urbain, il a été validé la mise en œuvre du lancement d'une concession d'aménagement.

Le programme envisagé comprend des logements, des commerces, des équipements et des espaces publics.

Les grands objectifs d'aménagement de ce projet de requalification sont :
- Promouvoir une offre diversifiée de logements qui permette notamment de répondre à l'objectif de mixité sociale. Le futur projet d'aménagement comprendra un maximum de 350 logements dont 50 % à vocation sociale (35%-PLUS/PLAI,15% : 10%BRS-5%PLS) ;



- Promouvoir une mixité fonctionnelle en proposant, en plus cette offre de logements, des commerces et équipements ;
- S'inscrire dans une démarche de développement durable sur le long terme.

II. Objet de la délibération

La présente procédure a pour objet la conclusion d'une concession d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme. Elle est menée conformément aux dispositions de ce même code et notamment ses articles L213-3, L300-4, L300-5, L311-4 à L311-6, R213-1 à R213-3, R300-12.

Par délibération n°22-C-0255 en date du 07 octobre 2022, le conseil métropolitain a décidé d'autoriser la mise en concurrence en vue de la désignation du concessionnaire.

Une procédure ouverte a été choisie, sans limitation du nombre de candidats. Le dépôt des offres initiales était exigé concomitamment à celui des candidatures.

Dans ce cadre, la MEL a envoyé un avis d'appel à la concurrence le 14 novembre 2022 à différents supports de publicité :

- Dans le BOAMP : annonce n°22-151355 publiée le 16 novembre 2022 ;
- Dans le JOUE : annonce n°2022/S 223-640698 publiée le 18 novembre 2022 ;
- Dans le Moniteur : annonce n°AO-2247-0127 publiée le 17 novembre 2022.

Un avis rectificatif a été envoyé aux mêmes supports le 21 novembre 2022 :

- Dans le BOAMP : annonce n°22-154182 publiée le 23 novembre 2022 ;
- Dans le JOUE : annonce n°2022/S 228-653937 publiée le 25 novembre 2022 ;
- Dans le Moniteur : annonce n°AO-2248-0835 publiée le 25 novembre 2022.

La date limite de remise des candidatures et des offres initiales, initialement fixée au 15 décembre 2022 à 12h00, a été reportée au 02 février 2023 à 12h00.

Huit plis ont été déposés dans les délais prescrits.

EIFFAGE AMENAGEMENT a effectué 2 dépôts sur le profil d'acheteur de la MEL. Conformément à l'article B)3.1 du règlement de la consultation, seul a été ouvert le dernier pli reçu.

Les équipes soumissionnaires de la présente consultation étaient :

- 1 - SAS CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER (candidature seule)
- 2 - SEM VILLE RENOUVELEE (candidature seule)
- 3 - VINCI IMMOBILIER (candidature seule)
- 4 - LINKCITY NORD-EST (candidature seule)
- 5 - SAS VILLES ET PROJETS (candidature seule)
- 6 - EIFFAGE AMENAGEMENT (candidature seule)
- 7 - SAS GGL GROUPE (groupement solidaire) avec :
 - SOGEPROM PROJECTIM (cotraitant),



- VILOGIA (cotraitant).

Le pli de l'opérateur économique VILOGIA (candidature seule) a été déposé hors délai le 02 février 2023 à 12h02 sur le profil d'acheteur de la MEL, et n'a donc pas été ouvert.

Conformément à l'article C)1 du règlement de la consultation, après avis de la Commission de concession d'aménagement sur les candidatures et offres reçues, le concédant a engagé librement toute discussion utile avec un maximum de 4 candidats ayant présenté une candidature et une offre recevable en application de l'article R3124-1 du Code de la commande publique.

La Commission de concession d'aménagement réunie le 5 avril 2023 a donc autorisé l'engagement des négociations avec :

- 1 - LINKCITY NORD-EST
- 2 - SAS GGL GROUPE (groupement solidaire) avec SOGEPROM PROJECTIM et VILOGIA (cotraitants)
- 3 - SAS CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER
- 4 - SAS VILLES ET PROJETS

Les négociations ont fait l'objet de trois sessions à l'occasion desquelles des échanges se sont tenus suite à l'envoi d'une liste de questions à chacun des candidats.

Les séances de négociations se sont déroulées aux dates suivantes :

- Premières séances de négociations : 11 et 12 mai 2023 ;
- Deuxièmes séances de négociations : 05 et 06 juin 2023 ;
- Troisièmes et dernières séances de négociations : 03 et 04 juillet 2023.

À l'issue de ces trois sessions, une demande d'offre finale a été envoyée le 27 juillet 2023 à chacun des quatre candidats autorisés à participer aux négociations.

L'offre finale était attendue pour le 07 septembre 2023 avant 12h00.

Description de la concession d'aménagement – Choix du concessionnaire.

L'analyse de chaque offre finale est reprise dans le rapport d'analyse circonstancié. Il s'agit d'une étude comparée entre chacune des offres sur la base stricte des critères définis à l'article B)2.3 du Règlement de la consultation (pièce jointe au DCE pour la constitution des offres initiales), puis repris à l'article B)2.2 du Règlement de la consultation (envoyé avec la demande d'offre finale).

Cette analyse a fait ressortir le classement suivant :

- 1er : SAS GGL GROUPE - SOGEPROM/PROJECTIM - VILOGIA
- 2ème : SAS VILLES ET PROJETS
- 3ème : SAS CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER
- 4ème : LINKCITY NORD EST



Par conséquent, la Commission de Concession d'Aménagement propose de confier la réalisation de l'opération d'aménagement du site Bonte à Lambersart au groupement SAS GGL GROUPE - SOGEPROM/PROJECTIM - GROUPE VILOGIA selon les modalités développées ci-après.

Selon les dispositions de l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, la concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :

- l'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou modifié ;
- les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire ;
- les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par notre établissement public, et le contenu du compte rendu financier qui devra être fourni chaque année ;
- les missions portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement.

La durée prévisionnelle de cette concession d'aménagement est fixée entre 6 et 8 ans, année de clôture comprise, à compter de sa date de prise d'effet.

La présente concession est menée aux frais et risques de l'Aménageur.

Sur ce site, la Métropole européenne de Lille souhaite aménager un ensemble d'environ 49 000 m² qui comprend aujourd'hui pour l'essentiel une ancienne friche appelée l'usine de la Carnoy sur laquelle 2 des 5 forages existants sont encore en activité.

Programmation logements :

L'offre en logements, conformément au PLH, répondra à l'enjeu de mixité sociale.

Elle sera d'un maximum de 350 logements dont :

- 35% minimum de la surface de plancher sera affectée à des logements locatifs sociaux (PLUS PLAI) ;
- 15% de la surface de plancher sera affectée à des logements intermédiaires (10% BRS et 5% PLS.) ;
- 50% des logements en accession libre.

La moitié de l'offre locative sociale produite dans cette opération sera fléchée en reconstitution de l'offre NPNRU.

Programmation commerces et équipements petite enfance : environ 750 m² de SDP. Une partie de la programmation commerce aura une vocation d'animation de quartier (type conciergerie, service...). La réflexion du candidat sur le montage devra être innovante et adaptée à cette vocation afin d'apporter des gages du maintien de cette animation dans le temps.

Le programme prévisionnel des équipements publics prévoit des espaces publics qualitatifs avec un traitement paysager affirmé : des espaces boisés et une trame verte seront proposés aux franges afin de structurer l'aménagement du site.

Le bilan final de l'opération (euros courants) s'élève à 15 160 002 € HT en dépenses et 15 200 000 € HT en recettes.

Le foncier concerné par l'opération étant majoritairement maîtrisé par la Ville de Lambersart et la MEL, sa valorisation est prévue dans le cadre du bilan.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) d'approuver l'attribution de la concession d'aménagement du secteur Bonte à Lambersart au groupement GGL GROUPE SOGEPROM/PROJECTIM - VILOGIA ;
- 2) de prendre en considération le programme technique de l'opération tel que défini dans le traité de concession, détaillant le programme des travaux et le projet de programme global des constructions à réaliser dans le cadre du projet ;
- 3) d'approuver le bilan financier prévisionnel de la concession d'un montant de 15 160 002 € HT en dépense ;
- 4) d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer le traité de concession d'aménagement ;
- 5) de déléguer l'exercice de prérogatives de puissance publique à l'aménageur sur le domaine public de la Métropole européenne de Lille mis à disposition.

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

Mme Carole DOMRAULT-TANGUY ainsi que M. Nicolas BOUCHE s'étant abstenus. Mmes Florence BARISEAU et Audrey LINKENHELD ainsi que MM. Alexandre GARCIN, Michel PLOUY et Alain PLUSS n'ayant pas pris part au débat ni au vote.