

PROTOCOLE

**POUR LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU
NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

**DU QUARTIER DU NOUVEAU MONS
A MONS EN BAROEUL**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Métropole Européenne de Lille, représentée par son Président en exercice,
Dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Métropolitain en date du [DATE]
Ci-après la «MEL»

La Ville de Mons-en-Barœul, représentée par son Maire en exercice,
Dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du [DATE]
Ci-après « la Ville de Mons »

Logis Métropole, représentée par son dirigeant en exercice,
Dûment habilité à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du [DATE]
Ci-après « Logis Métropole »

Partenord Habitat, représentée par son dirigeant en exercice,
Dûment habilité à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du [DATE]
Ci-après « Partenord Habitat »

Vilogia, représentée par son dirigeant en exercice,
Dûment habilité à cet effet par délibération du conseil de surveillance en date du [DATE]
Ci-après « Vilogia »

La Société Anonyme d'Economie Mixte Ville Renouvelée, dont le siège social est à Tourcoing (592000)
75 rue de Tournai, identifiée au Registre du Commerce et des Société de Lille Métropole sous le
numéro SIREN 318 697 208 ;
Représentée par Monsieur Giuseppe LO MONACO, Directeur général, nommé à cette fonction aux
termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 22 février 2024
Ci-après « SEM VR »

PREAMBULE :

Le contrat de Ville signé par l'ensemble des partenaires de la Politique de la Ville le 15 juillet 2015 fixe les orientations et le cadre de référence pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la Métropole.

Ce Nouveau Programme de Renouvellement Urbain vise la transformation durable et profonde de 13 quartiers prioritaires portant les dysfonctionnements urbains les plus importants du territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL) :

- 5 quartiers prioritaires sont d'intérêt national : Roubaix avec les sites de l'Alma, de l'Epeule, et du Pile – Trois Ponts ; le sud de Lille avec les quartiers Concorde, Faubourg d'Arras, Jean-Baptiste Clément et les quartiers anciens ; La Bourgogne à Tourcoing ; Les Oliveaux à Loos ; Nouveau Mons à Mons-en-Barœul ;
- 4 quartiers prioritaires sont d'intérêt régional : La Lionderie-Trois Baudets à Hem ; Les Villas à Wattrelos ; Le Blanc Riez à Wattignies ; Bois Blancs à Lille.

Le pilotage et la mise en œuvre du NPRU sont assurés par la MEL, en tant que porteur de projet.

La mise en œuvre du projet métropolitain a été contractualisée avec les partenaires, et notamment avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, en deux temps :

- Le protocole de préfiguration (2016 et 2017) qui a permis de construire le projet métropolitain, ambitieux, opérationnel, et réaliste, et de préparer des projets urbains de qualité ;
- La convention, qui a été établie à l'échelle métropolitaine, et qui permet de mettre en œuvre les projets locaux, dans le respect de la stratégie et du cadre d'intervention métropolitain.

La première phase de mise en œuvre de la convention métropolitaine de renouvellement urbain a été signée le 12 décembre 2019. Elle a permis la contractualisation des projets de renouvellement urbain sur 8 des 13 sites du NPNRU : Tourcoing – La Bourgogne, Lille – Concorde, Lille-Sud, Mons-en-Barœul – Nouveau Mons, Loos – les Oliveaux, Wattignies – Le Blanc Riez, Hem – La Lionderie Trois Baudets et Wattrelos – Les Villas.

Cette convention fixe les engagements de l'ensemble des parties prenantes avec notamment la description du programme d'actions, les objectifs de réussite et d'excellence, les conditions de la reconstitution de l'offre locative sociale démolie, les modalités de relogement et de diversification, la description des engagements et des concours financiers de chaque partenaire, et l'échéancier de réalisation des projets.

Le quartier du Nouveau Mons a déjà fait l'objet d'un premier projet de rénovation urbaine en 2004. L'objectif était de désenclaver le quartier et d'y améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants. La ZUP initiale était alors la plus importante du département du Nord avec 15 000 habitants. Jusqu'à 2018

un programme ambitieux a été mené, salué par l'obtention du label écoquartier dès 2011 et la médaille d'argent aux Victoires du Paysage 2016.

Malgré cela, le quartier du Nouveau Mons souffre encore d'un manque d'attractivité et fait toujours l'objet de phénomènes d'évitements. Certains secteurs comme le nord du quartier, n'ont pas bénéficié du premier programme de l'ANRU et sont stigmatisés. L'intervention nécessaire reste considérable : un millier de logements sont vétustes, certains équipements demandent à être rénovés et 7,5 hectares d'espaces publics ne conviennent plus aux modes de déplacements et de vie actuels, générant beaucoup de dysfonctionnements.

Une forte représentation des ménages fragiles, l'aggravation des indicateurs sociaux et une faible diversité de logements ont mené à réfléchir sur le devenir de ce quartier et à comment l'accompagner de manière durable.

C'est dans ce cadre, que le quartier du Nouveau Mons à Mons-en-Barœul a été identifié comme un quartier prioritaire présentant des dysfonctionnements urbains importants et confirmé en tant que quartier d'intérêt national du NPNRU.



L'ambition fondamentale du projet est d'en faire un quartier au cœur de la métropole, où s'harmonisent ville intense et ville durable. Les objectifs sont de contribuer à une diversification fonctionnelle et sociale au sein du quartier tout en poursuivant sa restructuration amorcée dans une démarche de ville durable :

- Proposer une qualité de vie à ses habitants par le biais d'aménagements qualitatifs répondants au défi du changement climatique tout en préservant les ressources

- Offrir des logements diversifiés qui conviennent à tout type de parcours résidentiels et complètent une offre sociale majoritaire ; déploiement de logements de type locatif intermédiaire, accession libre et sociale, etc.
- S'appuyer sur la proximité avec Lille et les axes de transports en commun pour créer des actions de développement économique en centralité ; confortement de la place de l'Europe comme un lieu central, d'animations et de développement économique
- Développer un large panel de formes urbaines dans le souci de rompre avec l'image des grands ensembles tout en gardant de la densité et une continuité avec les immeubles et habitations existantes
- Agir sur les équipements publics ; modernisation de l'offre scolaire, rayonnement du fort de Mons, distribution spatiale de l'offre de sports, détente et loisirs

Le Nouveau Mons doit ainsi devenir un quartier mixte et attractif désenclavé, inséré dans les dynamiques métropolitaines et offrant une agréable qualité de vie à ses habitants.

OBJET DU PROTOCOLE

Par le présent protocole foncier, les Parties ont décidé de définir les conditions inhérentes aux acquisitions et cessions foncières qui devront être réalisées par elles afin de permettre la réalisation de l'opération NPNRU du Nouveau Mons à Mons-en-Barœul.

Ce protocole vise à définir les modalités de mise en œuvre opérationnelle de l'opération en ce qui concerne tant la désignation des biens, le calendrier, les conditions financières et particulières des cessions à intervenir afin de permettre la bonne réalisation de l'opération.

Table des matières

PREAMBULE :	2
ARTICLE 1 – PRESENTATION DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU NOUVEAU MONS.	7
ARTICLE 1.1 - Les opérations à réaliser	7
ARTICLE 1.2 - Les conditions de réalisation (phasage opérationnel)	8
ARTICLE 1.3 - Le montage opérationnel retenu	9
ARTICLE 1.4 – Le rôle des intervenants	10
ARTICLE 2 – IDENTIFICATION DES OPERATIONS FONCIERES A REALISER POUR LA REALISATION DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN	11
ARTICLE 2.1 – Superficie des parcelles	11
ARTICLE 2.2 - Identification des actuels propriétaires fonciers	12
ARTICLE 2.3 – Identification des futurs propriétaires fonciers	12
ARTICLE 2.4 - Engagement des parties concernant les cessions foncières	13
ARTICLE 2.5 – Engagement des parties concernant les acquisitions foncières	16
ARTICLE 2.6 - Prise en charge des frais liés aux mutations foncières	18
ARTICLE 2.7 – Désignation et identification des biens cédés /échangés /acquis	19
ARTICLE 2.8– Planning de cession/d’acquisition /d’échange	19
ARTICLE 2.9 – Instance de suivi des opérations foncières	20
ARTICLE 2.10 – Prix de cession	20
Article 2.10.1 – Prix de cession à la SEM VR	20
Article 2.10.2 – Prix de cession par la MEL aux bailleurs	21
Article 2.10.3 – Prix de cession par la ville de Mons-en-Barœul aux bailleurs	22
Article 2.10.4 – Prix de cession des bailleurs aux collectivités	22
Article 2.10.5 – Prix de transfert de domaine public à domaine public des collectivités entre elles	23
Article 2.10.6 – Prix de cession pour les fonciers hors protocole	23
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DIVERS RELATIFS AUX OPERATIONS FONCIERES	24
ARTICLE 3.1 - Document modificatif du parcellaire cadastral et bornage	24
ARTICLE 3.2 – Procédure de déclassement	24
ARTICLE 3.3 – Etat du bien cédé	25
ARTICLE 3.4 - Servitudes	26
ARTICLE 3.5 – Autorisation de prise de possession anticipée ou convention d’occupation temporaire des emprises relevant du domaine privé des bailleurs et de l’aménageur	27

ARTICLE 3.6 – Autorisation d’occupation temporaire de fonciers relevant de la domanialité publique pour les besoins des travaux.....	28
ARTICLE 3.7 – Régularisation du foncier après réhabilitation d’un bâtiment.....	29
ARTICLE 4 - REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE – DESIGNATION DU NOTAIRE.....	30
ARTICLE 5 – PIECES A FOURNIR POUR LA VENTE	30
ARTICLE 6 – CLASSEMENT DES VOIRIES ET BIENS DE REPRISE	30
ARTICLE 7 – DUREE DU PROTOCOLE	31
ARTICLE 8 – LITIGE	31
ARTICLE 9 – RESILIATION DU PROTOCOLE FONCIER	31
ARTICLE 10 – MODIFICATION DU PROTOCOLE FONCIER	31
ARTICLE 11 – ANNEXES.....	32

ARTICLE 1 – PRESENTATION DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU NOUVEAU MONS

Le présent protocole foncier concerne la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain du Nouveau Mons sur le territoire de la Ville de Mons-en-Barœul, conformément aux modalités prévues par la convention métropolitaine de renouvellement urbain signée le 12 décembre 2019, à savoir :

ARTICLE 1.1 - Les opérations à réaliser

Les grands principes d'aménagements sont les suivants :

- Secteur 1 : Bourgogne Nord et rives du Fort
 - Connecter la place de la Bourgogne aux plaines du Fort
 - Remailler la rive Nord de Mons en repensant le plan de circulation
 - Activer les plaines du Fort en créant/accentuant les liens avec le tissu environnant
 - Intervenir sur le cadre bâti avec la création de logements en diversification
 - Continuer la dynamique du PRU vers l'Est
 - Apporter de la diversification fonctionnelle au sein du quartier par l'implantation d'un équipement sportif (Dojo)
 - Réhabiliter et résidentialiser les bâtiments 2-4-6 rue de Provence (72 logements et 50 places de stationnement)
 - Réhabiliter les bâtiments 7 rue du Béarn, 2-4-6-8-10-12 rue de Gascogne, et 40-42 rue de Provence (134 logements)
 - Résidentialiser les bâtiments 7 rue du Béarn, et 6-8-10-12 rue de Gascogne (47 places de stationnement)
 - Réhabiliter et résidentialiser le bâtiment Barry 1
 - Démolir le bâtiment Barry 2
 - Démolir le bâtiment Brune
- Secteur 2 : Îlot Sangnier
 - Désenclaver l'îlot et l'ouvrir sur le quartier
 - Réhabiliter 119 logements et déconstruire 8 logements de la résidence Sangnier
 - Aménager le cœur d'îlot Sangnier
 - Prolonger les aménagements paysagers le long de la rue Sangnier.
- Secteur 3 : Îlot des équipements Lamartine-Provinces
 - Désenclaver les équipements scolaires et sportifs et créer un parvis qualitatif les reliant
 - Aménager le cœur d'îlot Languedoc
 - Réaménager la rue Languedoc
 - Créer un îlot de diversification le long de l'avenue Adenauer
 - Démolir 23 logements (démolition partielle) et réhabiliter 46 logements de la résidence Languedoc

- Secteur 4 : Centralité Europe et îlot Coty/Papin
 - Réaménager l'îlot Coty/Papin
 - Renforcer la centralité en soutenant le commerce et en développant l'activité tertiaire
 - Réaménager les avenues Coty et Adenauer : suppression du rondpoint, refonte de la trame viaire principale
 - Déconstruire 96 logements de la barre Coty
 - Réhabiliter 88 logements de la barre Papin (88 LLS) (Vilogia)
 - Réaménager et verdir l'espace de stationnement du sud de la Résidence Europe
 - Créer deux îlots de logements diversifiés
 - Paysager le secteur aujourd'hui très minéral
- Secteur 5 : îlot Pivoine
 - Réhabilitation et résidentialisation de la Résidence Pivoine

ARTICLE 1.2 - Les conditions de réalisation (phasage opérationnel)

Pour la partie aménagement, l'avant-projet a été validé durant l'été 2024. La phase Projet a été séparée en deux entités afin de rendre un PRO des arrières de l'Europe sous régie MEL en janvier 2025. Le rendu du PRO global sur les autres secteurs est prévu pour le 1^{er} avril 2025. Les appels d'offres seront lancés en juin 2025 pour un démarrage des travaux d'espaces publics en décembre 2025.

Pour le bailleur Logis Métropole, pour la réhabilitation et la résidentialisation des bâtiments 2-4-6 rue de Provence, la livraison est prévue au deuxième trimestre 2025.

Pour la réhabilitation et la résidentialisation des bâtiments 7 rue du Béarn, 2-4-6-8-10-12 rue de Gascogne et 40-42 rue de Provence, la livraison est également prévue au deuxième trimestre 2025 (hors parking Gascogne : tranche conditionnelle dépendante du planning travaux aménagement rue de Gascogne).

Pour le bailleur Vilogia, les réhabilitations des barres Papin et Sangnier ont été livrées au premier trimestre 2024. La déconstruction de la barre Coty a été livrée au dernier trimestre 2023 et a suivi celle de Sangnier réalisée en 2021. En 2024, la déconstruction partielle de Languedoc livrée au premier trimestre 2024 sera suivie de la réhabilitation de Languedoc prévue jusqu'au second trimestre 2025. Les résidentialisations des résidences Papin et Languedoc sont débuteront en 2026-2027.

Pour le bailleur Partenord, la démolition du bâtiment Barry 2 s'est terminée en 2024 ; tandis que la démolition du bâtiment Brune a commencé au premier trimestre 2025. La réhabilitation et résidentialisation des bâtiments Barry 1 et Pivoine sont prévues pour le troisième trimestre 2025.

ARTICLE 1.3 - Le montage opérationnel retenu

Par la délibération n°21 C 0050 en date du 19 décembre 2021, le Conseil de la Métropole Européenne de Lille a décidé d'engager une procédure de mise en concurrence en vue de désigner un concessionnaire pour l'aménagement du quartier du Nouveau Mons à Mons-en-Barœul.

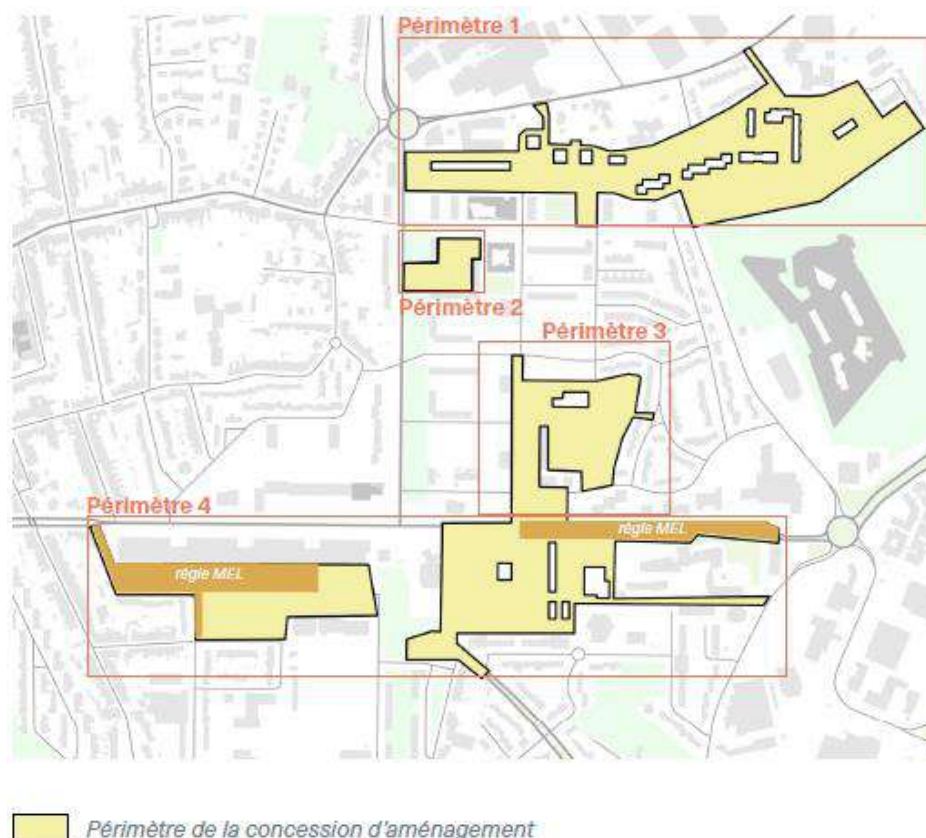
La concession d'aménagement a été attribuée à la SAEM Ville Renouvelée par la délibération n° 22 C 0282 en date du 7 octobre 2022, et le traité de concession signé a été notifié à la SEM VR en date du 6 décembre 2022.

La concession a été fixée pour une durée de 15 ans, avec la possibilité d'avenanter le traité de concession.

Par ailleurs, une convention tripartite entre la Métropole Européenne de Lille, l'aménageur SEM VR et la Ville de Mons-en-Barœul a été signée en date du 13 avril 2023. Elle fixe les modalités d'intervention financière des partenaires.

Le NPNRU porte sur l'ensemble du quartier du Nouveau Mons, mais l'opération pilotée par la SEM VR est comprise sur un périmètre d'environ 15 ha, compris dans le périmètre de ZAC représentant 17ha, conformément au plan annexé aux présentes.

Deux secteurs seront aménagés sous régie MEL : les arrières de l'Europe hors abords des lots de diversification et l'avenue Adenauer.



D'un point de vue réglementaire, l'opération dans le périmètre de la concession devra mettre en œuvre :

- La création et la réalisation de la ZAC
- Le dossier de déclaration Loi sur l'Eau
- Le dossier de dérogation espèces et habitats protégés
- Eventuellement, le dossier de dérogation pour abattage d'arbres d'alignement
- Une déclaration d'utilité publique
- Des permis d'aménager pour la réalisation des espaces publics, dans le cadre du périmètre des abords des monuments historiques

ARTICLE 1.4 – Le rôle des intervenants

L'aménageur a le rôle d'animateur du présent protocole foncier sur le périmètre global du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du Nouveau Mons.

Son géomètre intervient sur le périmètre global pour tout ce qui a trait au présent protocole, et notamment la mise à jour des données, le suivi des mutations, la réalisation de cartographies via l'outil SIG, etc. Pour ce faire, il collecte auprès des géomètres des partenaires (Ville de Mons-en-Barœul et bailleurs sociaux notamment) les données nécessaires à ces mises à jour.

Dans le périmètre de la concession, l'aménageur intervient conformément au traité de concession. Dans ce cadre, son géomètre intervient pour les missions courantes liées à l'aménagement (levée topographiques, découpage parcellaire, remembrement parcellaire, déclassement, vente à l'aménageur, vente par l'aménageur, etc.).

Cela implique que pour toutes ces missions courantes qui n'impliqueraient pas l'aménageur mais concerneraient directement les bailleurs sociaux, ou la Ville de Mons-en-Barœul, chaque partenaire doit missionner son géomètre pour ce qui relève de sa propre responsabilité de maître d'ouvrage.

ARTICLE 2 – IDENTIFICATION DES OPERATIONS FONCIERES A REALISER POUR LA REALISATION DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'opération de renouvellement urbain du site du Nouveau Mons, sur le territoire de la Ville de Mons-en-Barœul, engage une transformation du parcellaire actuel et le réaménagement des espaces publics sur le quartier.

Le présent protocole vise à définir les propriétaires fonciers concernés par l'opération de renouvellement urbain susvisée et la nouvelle répartition du foncier projetée pour la mise en œuvre de ladite opération.

Au préalable, il est précisé que le présent protocole foncier ne concerne à ce jour que les éléments contractualisés dans la convention métropolitaine de renouvellement urbain ; tous les principes édictés ci-après ne trouveront donc à s'appliquer que pour le compte des opérations contractualisées à la date de signature des présentes.

ARTICLE 2.1 – Superficie des parcelles

Il est précisé que les surfaces indiquées ci-après résultent des informations cadastrales et seront potentiellement à parfaire compte-tenu de l'éventuelle imprécision des informations recueillies à ce stade du projet.

Dans la perspective de la mise en œuvre des obligations stipulées au présent article par des actes de vente ou de transfert, les parties s'engagent mutuellement à parfaire ces superficies au fur et à mesure de l'amélioration de leurs connaissances en la matière, et en tout état de cause, avant l'établissement des décisions et actes de cession ou de transfert.

A ce titre, il est précisé que si la vente porte sur une emprise partielle seulement d'une parcelle cadastrale, un document modificatif du parcellaire cadastral devra être réalisé avant toute cession. Si la parcelle est acquise en totalité, il ne sera pas nécessaire d'établir un document modificatif du parcellaire cadastral avant la vente, sauf en cas de doute sérieux partagé entre les parties quant à la surface indiquée au cadastre.

Les parties attestent que les principes édictés ci-après seront alors appliqués en tenant compte des surfaces résultant du document modificatif du parcellaire cadastral, sans que cela ne nécessite un avenant au présent protocole.

Ville Renouvelée, accompagné de son géomètre, devra être informé des découpages parcellaires effectués à l'échelle du périmètre de projet. A ce titre, Partenord Habitat, Logis Métropole, Vilogia, la MEL et la Ville de Mons-en-Barœul devront fournir les informations de façon régulière à Ville Renouvelée et à son géomètre, qui les intégrera dans son suivi par l'outil SIG.

Les données devront être fournies selon les modalités qui seront définies entre les parties afin d'intégrer un outil SIG.

ARTICLE 2.2 - Identification des actuels propriétaires fonciers

L'emprise du projet de rénovation urbaine du quartier du Nouveau Mons compte principalement 5 types de propriétaires (excluant les propriétés privées et les acteurs extérieurs au présent protocole).

La maîtrise foncière des emprises concernées par le projet urbain d'ensemble se répartit aujourd'hui de la manière suivante :

PROPRIETAIRE FONCIER (selon le cadastre)	SURFACE EN M ² (superficie cadastrale)
MEL dont :	120 546 m ²
- Domaine public non cadastré	110 870 m ²
- Domaine public cadastré	9 676 m ²
- Domaine privé	0 m ²
Ville de Mons-en-Barœul dont :	176 647 m ²
- Domaine public non cadastré	0 m ²
- Domaine public cadastré	176 647 m ²
- Domaine privé	0 m ²
Logis Métropole	4 812 m ²
Partenord Habitat	16 267 m ²
Vilogia	8 814 m ²

Les propriétés foncières sont figurées sur le plan en annexe.

ARTICLE 2.3 – Identification des futurs propriétaires fonciers

Pour les besoins de la mise en œuvre de l'opération de rénovation urbaine du quartier du Nouveau Mons, la maîtrise foncière a vocation à être répartie entre les propriétaires suivants :

- Métropole Européenne de Lille, comprenant éventuellement du domaine public non cadastré, du domaine public cadastré, et du domaine privé
- Ville de Mons-en-Barœul, comprenant éventuellement du domaine public non cadastré, du domaine public cadastré, et du domaine privé
- Logis Métropole
- Partenord Habitat
- Vilogia

Il est précisé que la SEM VR ne fait pas partie des futurs propriétaires, dans la mesure où elle n'intervient que dans le cadre de la concession d'aménagement. De ce fait, elle sera propriétaire de fonciers à titre transitoire, les espaces ayant vocation à être ensuite revendus à des constructeurs ou rétrocédés à la MEL ou à la Ville de Mons-en-Barœul.

La répartition prévisionnelle des propriétés foncières futures est indiquée en annexe.

Les propriétés foncières sont figurées sur le plan en annexe.

ARTICLE 2.4 - Engagement des parties concernant les cessions foncières

➤ Concernant la Métropole Européenne de Lille :

La MEL est propriétaire de parcelles de terrain et d'emprises publiques situées sur le site du Nouveau Mons.

A ce titre, la MEL s'engage à céder à la SEM VR, dans le périmètre de la ZAC du Nouveau Mons et dans le respect des dispositions du contrat de concession d'aménagement qui les lie, les parcelles et emprises de domaine public mentionnées aux articles ci-après au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

La mutation foncière s'exercera différemment selon les cas suivants :

- Dans le cas d'une emprise privée de la MEL destinée à accueillir les lots de diversification futurs, la cession par la MEL interviendra par acte notarié
- Dans le cas d'une emprise publique de la MEL (parking, voirie, espace vert, etc.) destinée à accueillir les lots de diversification futurs, la cession par la MEL interviendra par acte notarié après déclassement
- Dans le cas d'une emprise publique destinée à un projet de résidentialisation porté par des bailleurs sociaux, la cession par la MEL se fera à l'euro symbolique.
- Dans le cadre d'une emprise publique de la MEL destinée à intégrer le domaine public de la Ville de Mons-en-Barœul après aménagement par l'aménageur, il sera procédé par principe par voie de cession de domaine public à domaine public, compte-tenu de la fonctionnalité de l'emprise considérée pour le quartier (nécessité de maintenir un accès, place devant rester ouverte au public, etc.).

Dans ce cas de figure, le foncier sera directement transféré de la MEL à la Ville de Mons-en-Barœul en vertu du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, lors de la rétrocession de l'ouvrage. Une délibération des deux collectivités sera nécessaire. Autant que de besoin, l'aménageur pourra être intervenant à l'acte.

Par voie d'exception, dans le cas où un foncier de la MEL sera destiné à devenir après aménagement un foncier de la Ville de Mons-en-Barœul, lorsque cela sera pertinent, les collectivités ainsi que l'aménageur pourront décider conjointement malgré tout de procéder au déclassement du domaine public métropolitain, avant de le céder à l'aménageur par acte notarié. A l'issue de la réalisation des travaux d'aménagement, le foncier intégrera le domaine public communal.

La MEL s'engage à céder à la Ville de Mons-en-Barœul les parcelles et emprises nécessaires à la réalisation de ses travaux en régie ; dans ce cas, la mutation interviendra sous la forme d'un transfert entre collectivités, sans transiter par le patrimoine de l'aménageur. Une délibération des deux collectivités sera nécessaire. Autant que de besoin, l'aménageur pourra être intervenant à l'acte.

Dans tous les cas, la MEL s'engage à transmettre à la SEM les documents et informations utiles à sa mission d'animation et du suivi du protocole, et notamment les plans géomètres

➤ **Concernant la Ville de Mons-en-Barœul :**

La Ville de Mons-en-Barœul est propriétaire de parcelles de terrain et d'emprises publiques situées sur le site du Nouveau Mons.

A ce titre, la Ville de Mons-en-Barœul s'engage à céder à la SEM VR, dans le périmètre de la ZAC du Nouveau Mons, les parcelles mentionnées aux articles ci-après au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

La mutation foncière s'exercera différemment selon les cas suivants :

- Dans le cas d'une emprise privée de la Ville de Mons-en-Barœul destinée à accueillir les lots de diversification futurs, la cession par la Ville de Mons-en-Barœul interviendra par acte notarié
- Dans le cas d'une emprise publique de la Ville de Mons-en-Barœul (parking, voirie, espace vert, etc.) destinée à accueillir les lots de diversification futurs, la cession par la Ville de Mons-en-Barœul interviendra par acte notarié après déclassement
- Dans le cas d'une emprise publique destinée à un projet de résidentialisation porté par des bailleurs sociaux, la cession par la MEL se fera à l'euro symbolique.
- Dans le cadre d'une emprise publique de la Ville de Mons-en-Barœul destinée à intégrer le domaine public de la MEL, après aménagement par l'aménageur, il sera procédé par principe par voie de cession de domaine public à domaine public, compte-tenu de la fonctionnalité de l'emprise considérée pour le quartier (nécessité de maintenir un accès, place devant rester ouverte au public, etc.).

Dans ce cas de figure, le foncier sera directement transféré de la Ville de Mons-en-Barœul à la MEL en vertu du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, lors de la rétrocession de l'ouvrage. Une délibération des deux collectivités sera nécessaire. Autant que de besoin, l'aménageur pourra être intervenant à l'acte.

Pour ce faire, la Ville de Mons-en-Barœul autorise d'ores-et-déjà l'aménageur à réaliser des travaux sur un foncier lui appartenant, et avant le transfert de ce foncier à la MEL.

Par voie d'exception, dans le cas où un foncier de la Ville de Mons-en-Barœul sera destiné à devenir après aménagement un foncier de la MEL, lorsque cela sera pertinent, les collectivités ainsi que l'aménageur pourront décider conjointement malgré tout de procéder au déclassement du domaine public métropolitain, avant de le céder à l'aménageur par acte notarié. A l'issue de la réalisation des travaux d'aménagement, le foncier intégrera le domaine public métropolitain.

La Ville de Mons-en-Barœul s'engage à céder à la MEL les parcelles et emprises nécessaires à la réalisation de ses travaux en régie ; dans ce cas, la mutation interviendra sous la forme d'un transfert entre collectivités, sans transiter par le patrimoine de l'aménageur. Une délibération des deux collectivités sera nécessaire. Autant que de besoin, l'aménageur pourra être intervenant à l'acte.

Dans tous les cas, la Ville de Mons-en-Baroeul s'engage à transmettre à la SEM les documents et informations utiles à sa mission d'animation et du suivi du protocole, et notamment les plans géomètres

➤ **Concernant Logis Métropole :**

Logis Métropole est propriétaire de parcelles de terrain situées sur le site du Nouveau Mons.

Logis Métropole s'engage à céder à la SEM VR les parcelles mentionnées aux articles ci-après au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

En cas de résidentialisation, la SEM VR ne sera pas partie à la vente qui pourrait intervenir entre la MEL ou la Ville de Mons-en-Barœul d'une part et Logis Métropole. Néanmoins, dans le cadre de sa mission de suivi et d'animation du présent protocole, la SEM VR fera mention de ces cessions dans les comités d'animation dudit protocole.

Dans la mesure où les premières opérations foncières ont été engagées préalablement au présent protocole, Logis Métropole possède déjà son propre géomètre et son propre notaire pour cette opération. Dans tous les cas, Logis Métropole s'engage à transmettre à la SEM les documents et informations utiles à sa mission d'animation et du suivi du protocole, et notamment les plans géomètres

➤ **Concernant Partenord Habitat**

Partenord Habitat est propriétaire de parcelles de terrain situées sur le site du Nouveau Mons.

Partenord Habitat s'engage à céder à la SEM VR les parcelles mentionnées aux articles ci-après au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

En cas de résidentialisation, la SEM VR ne sera pas partie à la vente qui pourrait intervenir entre la MEL ou la Ville de Mons-en-Barœul d'une part et Partenord Habitat. Néanmoins, dans le cadre de sa mission de suivi et d'animation du présent protocole, la SEM VR fera mention de ces cessions dans les comités d'animation de ce protocole foncier.

Dans la mesure du possible, Partenord Habitat travaillera avec le même géomètre et le même notaire que l'aménageur. Dans tous les cas, Partenord Habitat s'engage à transmettre à la SEM les documents et informations utiles à sa mission d'animation et du suivi du protocole, et notamment les plans géomètres.

➤ **Concernant Vilogia**

Vilogia est propriétaire de parcelles de terrain situées sur le site du Nouveau Mons.

Vilogia s'engage à céder à la SEM VR les parcelles mentionnées aux articles ci-après au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

En cas de résidentialisation, la SEM VR ne sera pas partie à la vente qui pourrait intervenir entre la MEL ou la Ville de Mons-en-Barœul d'une part et Vilogia. Néanmoins, dans le cadre de sa mission de suivi et d'animation du présent protocole, la SEM VR fera mention de ces cessions dans les comités d'animation de ce protocole foncier.

Dans la mesure du possible, Vilogia travaillera avec le même géomètre et le même notaire que l'aménageur. Dans tous les cas, Vilogia s'engage à transmettre à la SEM les documents et informations utiles à sa mission d'animation et du suivi du protocole, et notamment les plans géomètres

ARTICLE 2.5 – Engagement des parties concernant les acquisitions foncières

➤ **Concernant Ville Renouvelée :**

Ville Renouvelée s'engage auprès de la MEL à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Ville Renouvelée s'engage auprès de la Ville de Mons-en-Barœul à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Ville Renouvelée s'engage auprès de Logis Métropole, de Partenord Habitat, et de Vilogia à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

➤ **Concernant la Métropole Européenne de Lille :**

Comme précisé aux articles 1.3 et 1.4 de la présente convention, le projet de renouvellement urbain du quartier du Nouveau Mons est pour sa grande majorité mis en œuvre dans le cadre d'une ZAC et par voie de concession d'aménagement confiée à la SAEM Ville Renouvelée. L'essentiel des mutations foncières, que ce soit en acquisition et en cession, sera donc assuré par cette dernière.

Pour autant, certaines opérations situées exclusivement en dehors du périmètre de la ZAC seraient de nature à générer des mutations foncières entre la MEL, la Ville de Mons-en-Barœul, Logis Métropole, Partenord Habitat, ou Vilogia. Dans l'éventualité d'une telle situation :

La MEL s'engage auprès de la Ville de Mons-en-Barœul à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

La MEL s'engage, en tant que de besoin, auprès de Logis Métropole, de Partenord Habitat, et de Vilogia à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

La MEL s'engage, conformément aux traités de concession avec ses aménageurs, à acquérir le foncier dans le cadre des rétrocessions nécessaires.

➤ **Concernant la Ville de Mons-en-Barœul :**

La Ville de Mons-en-Barœul s'engage auprès de la MEL à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

La Ville de Mons-en-Barœul s'engage auprès de Ville Renouvelée à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

La Ville de Mons-en-Barœul s'engage auprès de Logis Métropole, de Partenord Habitat, et de Vilogia à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

➤ **Concernant Logis Métropole :**

Logis Métropole s'engage auprès de la MEL à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Logis Métropole s'engage auprès de la Ville de Mons-en-Barœul à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Logis Métropole s'engage auprès de la SEM VR à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Logis Métropole s'engage auprès de Vilogia et de Partenord Habitat à acquérir les parcelles qui, après recollement des travaux de réhabilitation, de résidentialisation ou tous autres travaux, seraient nécessaires à la mise en œuvre du projet, au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

➤ **Concernant Vilogia**

Vilogia s'engage auprès de la MEL à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Vilogia s'engage auprès de la Ville de Mons-en-Barœul à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Vilogia s'engage auprès de la SEM VR à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Vilogia s'engage auprès de Logis Métropole et de Partenord Habitat à acquérir les parcelles qui, après recollement des travaux de réhabilitation, de résidentialisation ou tous autres travaux, seraient nécessaires à la mise en œuvre du projet, au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

➤ **Concernant Partenord Habitat**

Partenord Habitat s'engage auprès de la MEL à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Partenord Habitat s'engage auprès de la Ville de Mons-en-Barœul à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Partenord Habitat s'engage auprès de la SEM VR à acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

Partenord Habitat s'engage auprès de Logis Métropole et de Vilogia à acquérir les parcelles qui, après recollement des travaux de réhabilitation, de résidentialisation ou tous autres travaux, seraient nécessaires à la mise en œuvre du projet, au prix défini à l'article 2.10 de la présente convention.

ARTICLE 2.6 - Prise en charge des frais liés aux mutations foncières

Les frais relatifs aux acquisitions et cessions seront supportés selon les principes suivants :

- L'acquéreur, en tant que sachant quant à l'emprise du projet futur, supporte les frais de géomètre liés à la vente.
- L'acquéreur supporte les droits, taxes et honoraires de notaire

- Les frais éventuels liés à l'instauration de servitudes, abandon de servitude, dévoiements, etc. seront supportés par le propriétaire du réseau dans le cadre de la vente (exception spécifique au cas des projets NPNRU).
Les servitudes seront dans la mesure du possible intégrés dans les actes de cession. Pour le cas où il faudrait réaliser un acte séparé pour les instaurer, les frais de cet acte supplémentaire seront supportés par le propriétaire du fonds dominant.
- L'acquéreur supporte également l'ensemble des frais liés aux procédures de désaffectation et déclassement, y compris en cas d'enquête publique, et notamment les frais de géomètre, de barriérage, d'huissier, ou frais administratifs liés.

Les cas particuliers suivants sont toutefois énoncés :

- Dans le cas des transferts entre collectivités, les frais sont répartis comme suit :
 - o Les frais de géomètre pour les transfert de domaines publics à domaines publics sont portés par l'aménageur dès lors que les terrains échangés sont dans le cadre de sa concession d'aménagement
 - o Un acte administratif sera établi dès lors qu'il s'agit d'une acquisition par la MEL ; les frais liés à cet acte sont assumés par la MEL
 - o Un acte notarié est établi dès lors qu'il s'agit d'une cession à la MEL ; les frais notariés liés à l'acte pourront être assumés par Ville Renouvelée à la double condition que cette cession intervienne dans le cadre de sa concession d'aménagement d'une part, et que Ville Renouvelée soit intervenante à l'acte de cession d'autre part.

NB : Par exception, les frais de géomètre déjà engagés par les bailleurs dans les cessions à l'euro symbolique non versé avant la signature des présentes ne seront pas remboursés par l'aménageur.

ARTICLE 2.7 – Désignation et identification des biens cédés /échangés /acquis

Les emprises foncières qui seront cédées/échangées/acquises entre les parties signataires des présentes pour la réalisation du projet urbain du site du Nouveau Mons sont répertoriées en annexe.

ARTICLE 2.8– Planning de cession/d'acquisition /d'échange

Pour la bonne réalisation de l'opération de renouvellement urbain, les parties signataires du présent protocole s'engagent à céder/acquérir/échanger leurs parcelles selon le planning défini en annexe.

Les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour respecter ces délais.

A défaut de pouvoir tenir certains de ces délais, les parties conviennent d'adapter ce planning sous réserve de leurs accords préalables.

A toutes fins utiles, il est précisé que des acquisitions/cessions/échanges non mentionnées ci-dessus pourront intervenir en fin d'opération, après récolement des différents travaux et dans les mêmes conditions.

ARTICLE 2.9 – Instance de suivi des opérations foncières

Les parties signataires créent une instance chargée de procéder au suivi des opérations foncières réalisées pour la mise en œuvre du projet urbain de restructuration du site du Nouveau Mons

Cette instance, intitulée comité technique du protocole foncier, sera composée d'un représentant de la MEL, de la Ville de Mons-en-Barœul, de Logis Métropole, de Partenord Habitat, de Vilogia et de la SEM VR.

Elle se réunira à minima deux fois par an, et toutes les fois que cela s'avéra nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet sur simple demande d'un des représentants mentionnés à l'alinéa précédent. Autant que de possible, les comités se tiendront en lien avec la mise à jour des plannings d'opérations réalisés par l'OPCU, et seront mutualisés avec les réunions mensuelles avec tous les partenaires.

Un mois avant chaque comité technique, les signataires des présentes devront faire parvenir à la SEM VR les données concernant les cessions effectivement intervenues (parcelles concernées, divisions cadastrales, prix, date de cession), ainsi que les cessions envisagées pour le trimestre suivant.

La SEM VR, accompagné de son géomètre, devra alors compiler ces données pour tenir à jour l'outil SIG, qui servira de base aux réunions de l'instance de suivi.

Ces revues d'opérations permettront aux parties signataires de se concerter pour contrôler le respect du planning des cessions, acquisitions et échanges fonciers et la bonne réalisation de l'opération de restructuration du site du Nouveau Mons et de réajuster autant que possible les éventuels décalages.

En cas de difficulté grave entraînant l'impossibilité de conduire l'intégralité des échanges fonciers et du projet, les parties s'engagent à trouver une solution à l'amiable qui permette d'évaluer et de garantir les préjudices subis par chacune d'elles.

ARTICLE 2.10 – Prix de cession

Autant que de besoin, les Parties pourront saisir la Direction Immobilière de l'Etat, même si les prix de cession sont définis ci-dessous. Il appartiendra à la Partie la plus diligente de réaliser la saisine. Toutefois, concernant les parcelles de terrain ou emprises publiques en propriété MEL, cette dernière saisira seule la Direction Immobilière de l'Etat.

Article 2.10.1 – Prix de cession à la SEM VR

La MEL apportera en nature à la SEM VR, conformément au traité de concession, l'ensemble des fonciers dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires au projet. Ces apports en nature ont été valorisés au prix de 40€/m² HT. Sont concernées les parcelles désignées en annexe.

La Ville de Mons-en-Barœul apportera en nature à la SEM VR l'ensemble des fonciers nécessaires au projet. Ces apports en nature ont été valorisés au prix de 40€/m² HT. Sont concernées les parcelles désignées en annexe.

La Ville de Mons-en-Barœul s'est rendue propriétaire de 8 garages auprès de propriétaires privés dans une copropriété, dont la SEM doit faire l'acquisition de tous les lots. A ce titre, elle les revendra à la SEM VR au prix d'acquisition, et libres de toute occupation.

Logis Métropole cèdera à la SEM VR, pour un montant de 40€/m² HT, conformément aux dispositions de la convention ANRU, les parcelles désignées en annexe.

Partenord Habitat cèdera à la SEM VR, pour un montant de 40€/m² HT, conformément aux dispositions de la convention ANRU, les parcelles désignées en annexe.

VILOGIA cèdera à la SEM VR, pour un montant de 40€/m² HT, conformément aux dispositions de la convention ANRU, les parcelles désignées en annexe.

Les bailleurs Logis Métropole, Partenord et Vilogia apporteront, pour un montant d'un euro symbolique non versé les parcelles suivantes, dans la mesure où elles sont destinées à accueillir de l'espace public. Sont concernées les parcelles désignées en annexe.

Il est précisé à toutes fins utiles que dans ce cas de figure spécifique, la SEM VR s'engage à ne pas commercialiser ces fonciers pour y édifier un lot de diversification. Cet engagement devra être repris dans l'acte de vente ; et trouvera à s'appliquer jusqu'à la rétrocession de ces espaces publics à la collectivité compétente.

Une clause de retour à meilleure fortune pourra être insérée dans l'acte authentique de vente, avec une valorisation à hauteur de celle prévue dans la convention avec l'ANRU et pendant la durée de cette dernière, pour le cas où le foncier accueillerait finalement un lot de diversification.

Article 2.10.2 – Prix de cession par la MEL aux bailleurs

Conformément à la délibération prise par la MEL en date du 29 avril 2022, le prix de cession de terrains lui appartenant est décidé comme suit :

- Soit effectué à titre onéreux à hauteur de 40€/m² HT lorsque l'opération envisagée se révèle génératrice de droits à construire
- Soit effectuée à l'euro symbolique non versé dès lors que les terrains dont il s'agit permettant la réalisation d'une opération de réhabilitation ou de résidentialisation dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par un bailleur social présent sur le quartier

Pour le cas où le foncier est vendu à l'euro symbolique non versé en vue de la réalisation d'une opération de réhabilitation ou de résidentialisation dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par un bailleur social présent sur le quartier, une clause de retour à meilleure fortune pourra être insérée dans l'acte authentique de vente, pour le cas où le foncier accueillerait finalement un lot de diversification, avec une valorisation à hauteur de celle prévue dans la convention avec l'ANRU et pendant la durée de cette dernière.

Article 2.10.3 – Prix de cession par la ville de Mons-en-Barœul aux bailleurs

Conformément à la délibération prise par la Ville en date du 22 février 2024, le prix de cession de terrains lui appartenant est décidé comme suit :

- Soit effectué à titre onéreux à hauteur de 40€/m² HT lorsque l'opération envisagée se révèle génératrice de droits à construire
- Soit effectuée à l'euro symbolique non versé dès lors que les terrains dont il s'agit permettant la réalisation d'une opération de réhabilitation ou de résidentialisation dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par un bailleur social présent sur le quartier

Pour le cas où le foncier est vendu à l'euro symbolique non versé en vue de la réalisation d'une opération de réhabilitation ou de résidentialisation dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par un bailleur social présent sur le quartier, une clause de retour à meilleure fortune pourra être insérée dans l'acte authentique de vente, pour le cas où le foncier accueillerait finalement un lot de diversification, avec une valorisation à hauteur de celle prévue dans la convention avec l'ANRU et pendant la durée de cette dernière.

Ce principe sera confirmé dans chaque délibération de cession.

Tous les autres sujets, notamment les cas particuliers en matière de régularisation foncière, seront traités au cas par cas entre les parties, après avis des Domaines le cas échéant.

Article 2.10.4 – Prix de cession des bailleurs aux collectivités

De façon plus ponctuelle, certains fonciers des bailleurs pourront être cédés à la Ville de Mons-en-Barœul ou à la MEL, notamment pour la réalisation d'espaces publics réalisés en régie par ces collectivités.

Dans ce cas de figure, les bailleurs s'engagent à vendre à la collectivité concernée directement à l'euro symbolique non versé.

Pour le cas où le foncier est vendu à l'euro symbolique non versé en vue de la réalisation d'une opération concernant un équipement public ou des espaces publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une collectivité, une clause de retour à meilleure fortune pourra être insérée dans l'acte authentique de vente, pour le cas où le foncier accueillerait finalement un lot de diversification, avec une valorisation à hauteur de celle prévue dans la convention avec l'ANRU et pendant la durée de cette dernière.

Tous les autres sujets, notamment les cas particuliers en matière de régularisation foncière, seront traités au cas par cas entre les parties, après avis des Domaines le cas échéant.

Article 2.10.5 – Prix de transfert de domaine public à domaine public des collectivités entre elles

Dans le cas d'un transfert de domaine public entre collectivités, la cession interviendra à titre gratuit ou à l'euro symbolique non versé, après saisine de la Direction Immobilière de l'Etat.

Article 2.10.6 – Prix de cession pour les fonciers hors protocole

Les emprises foncières appartenant à des propriétaires non-signataires des présentes feront l'objet d'une saisine de la Direction Immobilière de l'Etat par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DIVERS RELATIFS AUX OPERATIONS FONCIERES

ARTICLE 3.1 - Document modificatif du parcellaire cadastral et bornage

Les superficies des terrains concernés par une opération foncière requise pour la bonne réalisation du projet de renouvellement urbain seront déterminées plus précisément lors de l'établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral réalisé par chaque partie acquéreuse.

Il est toutefois précisé que pour les cessions ayant attrait aux équipements publics ou aux travaux publics portés par la ZAC, l'aménageur réalisera les documents modificatifs du parcellaire cadastral nécessaires.

Les parties conviennent d'avoir recours, dans la mesure du possible, au même géomètre pour la réalisation de l'ensemble de leurs documents modificatifs du parcellaire cadastral.

Dans le cas où les parties n'ont pas recours au même géomètre, selon le périmètre d'intervention de chacun, il conviendra que le géomètre de chacune des parties soit présent aux instances de suivi, afin de coordonner les échanges fonciers.

Les parties autorisent déjà expressément les géomètres désignés de procéder aux découpages nécessaires, après accord sur le projet. Les documents modificatifs du parcellaire cadastral, sauf exception, seront publiés à l'appui de l'acte de cession. Une attention particulière sera toutefois portée sur la temporalité des découpages fonciers, de façon à éviter les redécoupages successifs entraînant des attentes longues du fait des délais de publication au service de la publicité foncière.

Autant que nécessaire, un bornage sera établi par l'acquéreur avant chaque cession.

Il est toutefois précisé que pour les cessions ayant attrait aux équipements publics ou aux travaux publics portés par la ZAC, l'aménageur réalisera les bornages nécessaires.

ARTICLE 3.2 – Procédure de déclassement

Avant toute cession d'une emprise relevant du domaine public métropolitain, communal, ou appartenant à tout autre partenaire qui n'a pas vocation à intégrer le domaine public futur, un déclassement devra être opéré par la personne publique cédante. Ce déclassement pourra être prononcé après désaffectation ou par anticipation, selon la stratégie opérationnelle retenue.

Le déclassement par anticipation pourrait notamment être retenu dans le cas où le maître d'ouvrage devrait acquérir un bien, sans pour autant le clôturer immédiatement (parking encore en activité, terrain avec gestion transitoire nécessitant la propriété foncière, etc.). Le recours à cette procédure sera ainsi justifié par la nécessité du service public ou de l'usage direct du public.

Dans ce cas de figure, le déclassement fera l'objet d'une délibération de la collectivité compétente, laquelle mentionnera l'obligation pour l'acquéreur de procéder dans un délai de six ans maximum à la désaffectation du bien et au constat de cette dernière, conformément à l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

L'acte de transfert de propriété devra intégrer une clause résolutoire. Il appartiendra alors à l'acquéreur de faire constater la désaffectation par constat d'huissier dans un délai maximal de six ans à compter de la décision de déclassement par anticipation. Le constat d'huissier devra être fourni à la collectivité ayant prononcé le déclassement, ainsi qu'au notaire en charge de l'acte.

Dans le cas d'un déclassement par anticipation, les affectataires éventuels des biens dont il est question donneront leur accord à la désaffectation par anticipation dans les meilleurs délais.

Dans le cas d'un déclassement (classique ou par anticipation), l'acquéreur demandeur devra présenter à la collectivité propriétaire un dossier de déclassement complet comprenant :

- Un plan de déclassement
- Un état parcellaire
- Une notice explicative
- Le cas échéant, et conformément à l'article L2142-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, une étude d'impact pluriannuelle, dans le cas d'un déclassement par anticipation.

La collectivité pourra ensuite instruire le déclassement, et prononcer ce déclassement dans un délai maximal d'un an, sous réserve de la faisabilité technique du déclassement et de la complétude du dossier.

En tant que de besoin, une enquête publique précédera le déclassement conformément au code de la voirie routière (articles R 141-4 à 10). Dans ce cas, elle sera diligentée et menée par la collectivité propriétaire, avec l'appui du demandeur. Ce dernier aura la charge de la rédaction des documents de présentation de l'enquête publique.

Dans le cas où plusieurs enquêtes publiques au titre du Code de la voirie routière seraient à réaliser pour des déclassements, une mutualisation des enquêtes pourra être envisagée. De même, si une enquête publique au titre de l'article L318-3 du Code de l'urbanisme était à réaliser dans la même temporalité, une mutualisation des enquêtes publiques pourra être envisagée.

ARTICLE 3.3 – Etat du bien cédé

Les parties s'engagent à ce que l'ensemble des parcelles de terrain vendues soient libres de toute occupation au jour de la réitération des actes de vente.

Pour les emprises issues des démolitions vendues à la SEM VR par les bailleurs sociaux, les parties conviennent que le terrain vendu devra être démolí de toute construction, y compris en sous-sol (fondations, cuves, escaliers, sous-sols, etc.), conformément au cahier des limites de prestations imposé par la MEL et annexé aux présentes.

A ce titre, les parties conviennent que le vendeur devra impérativement fournir le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) complet de ses travaux de démolition, les études de sol pollution, les levées topographiques et autre information sur la nature du terrain vendu, et ce avant la cession, conformément au cahier des limites de prestations imposé par la MEL et annexé aux présentes.

En principe, le terrain vendu devra également être délimité et clos par des ganivelles ou tout un dispositif préalablement discuté entre les partenaires. Toutefois, les parties pourront décider

ensemble de ne pas clore le terrain, si elle devait y réaliser après la cession une action d'occupation transitoire. Cette mention spécifique devra alors apparaître dans l'acte de vente.

En cas de cession de l'ensemble des lots d'une copropriété, le cédant devra procéder à l'annulation du règlement de copropriété avant toute cession. Dans le cas où l'ensemble des lots ne serait pas réuni entre les mains du cédant, la copropriété demeurerait existante.

En cas de cession de l'ensemble des lots d'un volume, le cédant devra procéder à l'annulation de l'état descriptif de division en volume avant toute cession. Toutefois, les parties s'engagent à acquérir ou céder des lots de volume pour le cas où il ne serait pas possible de procéder à la suppression des volumes existants.

Autant que de besoin, un état descriptif de division en volume ou un état descriptif de division en volume modificatif sera publié concomitamment à l'acte de cession si nécessaire. Les frais de géomètre et de notaire afférents seront supportés par l'acquéreur, conformément à l'article 2.5.

Par principe, les parties déclarent que les biens seront vendus en l'état. Toutefois, si cela s'avère nécessaire, des servitudes pourront subsister, ainsi qu'il est précisé à l'article 3.4 des présentes ci-après.

ARTICLE 3.4 - Servitudes

A/ Cas général - servitudes exceptées les servitudes de réseaux

Par principe, les terrains sont vendus libres de toutes servitudes.

Par exception, si les fonds servants et dominants ne sont pas réunis dans les mains d'un même propriétaire, et/ou qu'il n'est pas possible d'éteindre une servitude dont le fonds servant ou dominant appartiendrait à un tiers, les parties conviennent de se revoir afin de d'étudier les suites à donner et se laissent la possibilité de céder et d'acquérir du foncier grevé de servitudes, sans que cela ne puisse contrevenir à la réalisation des projets.

D'une façon générale, les frais éventuels liés à l'abandon de servitudes antérieures devront être supportés par le vendeur.

D'une façon générale, les servitudes nécessaires décidées par les parties seront instaurées au cas par cas avant chaque cession.

B/ Cas particulier - servitudes de réseau

Les servitudes liées aux réseaux d'électricité, de gaz ou de fibre sont traitées directement avec les concessionnaires concernés et ne concernent pas le présent article. Seules les servitudes liées aux réseaux publics d'eau et d'assainissement communautaires, ainsi que les servitudes éventuelles liées

aux réseaux publics communaux (éclairage, réseau de chaleur urbain secondaire privatif, etc.) sont concernées par le présent article.

Dans le cas où des réseaux publics d'eau ou d'assainissement seraient présents sur les parcelles cédées, les parties conviennent ce qui suit, sans que cela ne puisse contrevenir à la réalisation des projets :

1/ Présence d'un réseau public abandonné/inutilisé sur une parcelle cédée : dans ce cas de figure, la parcelle sera cédée avec le réseau en place, sans mise en œuvre de servitude. Le réseau inutilisé sortira alors du patrimoine public de la collectivité gestionnaire. Il sera laissé sur place par les vendeurs sans obligation d'entretien pour les acquéreurs, et l'acquéreur en fera son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

2/ Présence d'un réseau public utilisé uniquement pour desservir le foncier cédé : dans ce cas de figure, le réseau public deviendra un réseau privé appartenant au propriétaire acquéreur. Le besoin de mener des travaux de réfection des réseaux avant cession sera décidé au cas par cas en fonction de l'état de connaissance des réseaux et des projets impliquant leur privatisation.

Pour le cas du réseau d'assainissement, un regard sera posé en limite pour marquer la frontière juridique délimitant la responsabilité du service public de l'assainissement.

Pour le cas du patrimoine réseau en eau potable, un compteur d'entrée de site sera posé pour marquer la frontière juridique délimitant la responsabilité du service public de l'eau.

3/ Présence d'un réseau public utilisé pour des fins publiques (réseau desservant ou alimentant des ouvrages en amont et en aval) : dans ce cas de figure, le réseau public restera public. En fonction des cas, les parties pourront décider de la mise en place d'une servitude liée à ce réseau, ou de découper en volumétrie le foncier cédé afin qu'il ne contienne aucun réseau.

4/ Présence d'un réseau public pour un temps déterminé : dans ce cas de figure, une servitude temporaire devra être instaurée afin de permettre de garantir la domanialité publique du réseau jusqu'à son dévoiement. Les éventuels travaux à réaliser sur ce réseau public avant son dévoiement seront réalisés par le propriétaire et à sa charge.

Il est précisé que le dévoiement interviendra en amont de la parcelle cédée, et non directement sur cette parcelle cédée, de sorte que l'acquéreur ne subira aucun trouble. Les travaux de dévoiement seront intégralement assurés par le propriétaire ou son aménageur. Une fois les travaux de dévoiement réalisés en amont de la parcelle cédée, le réseau présent sur cette dernière sera abandonné. La servitude s'éteindra par elle-même, conformément au 1/ du présent article.

D'une façon générale, les servitudes nécessaires décidées par les parties seront instaurées au cas par cas avant chaque cession.

ARTICLE 3.5 – Autorisation de prise de possession anticipée ou convention d'occupation temporaire des emprises relevant du domaine privé des bailleurs et de l'aménageur

Pour les terrains privés des bailleurs et de l'aménageur, les parties décident par principe que pour les besoins des études préalables (études géotechniques, prélèvements sur site), mais également dans le cadre de travaux temporaires (installation de base vie, stockage de matériaux), le vendeur autorisera l'acquéreur à prendre possession du terrain à titre gratuit avant la cession pourvu qu'il relève d'un domaine privé.

Pour ce faire, l'acquéreur devra informer le vendeur de son souhait de prise de possession anticipée, par mail, au moins dix jours avant l'intervention sur site. Il devra préciser l'objet de son intervention, sa durée, ainsi que les préposés susceptibles d'intervenir, et devra être assuré en conséquence.

Avant toute occupation, une convention d'occupation précaire précisant les modalités de l'occupation (durée, installation, sécurisation, etc.) selon le modèle joint en annexe. Cette convention d'occupation précaire pourra prendre fin au jour de la vente, ou à toute autre date décidée entre les parties. A toutes fins utiles, un état des lieux pourra être signé entre les parties.

De même, en cas de besoin de prise de possession anticipée pour la mise en œuvre de la stratégie d'urbanisme transitoire, les parties conviennent par principe qu'une convention d'occupation précaire précisant les modalités de l'occupation (durée, installation, sécurisation, etc.) et à titre gratuit conformément au modèle annexé devra être signée entre les Parties pour permettre la mise en œuvre d'actions d'urbanisme transitoire avant la cession foncière.

En cas de détérioration, si la vente ne devait pas avoir lieu, l'intervenant devra procéder à la remise en état du terrain, à ses frais, et sans que le propriétaire ne soit inquiété à ce sujet.

La présente clause trouvera aussi à s'appliquer entre bailleurs et aménageurs pour permettre, sous réserve de l'accord des particulier, l'occupation d'un foncier qui ne ferait pas l'objet d'une mutation foncière ; une convention d'occupation temporaire devra alors être conclue entre les parties.

ARTICLE 3.6 – Autorisation d'occupation temporaire de fonciers relevant de la domanialité publique pour les besoins des travaux

Pour les emprises relevant du domaine public métropolitain, seule la SEM VR est autorisée à occuper à titre gratuit ces fonciers, dans le respect des dispositions du traité de concession et conformément à l'article L2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les bailleurs devront établir une demande de permission de voirie, spécifiant le besoin précis (base-vie chantier notamment). Il est précisé qu'en cas d'ancrage, l'autorisation est à obtenir auprès de l'Unité Territoriale concernée de la MEL. Ces permissions donneront lieu à des redevances selon les tarifs fixés par la délibération de la MEL en vigueur à la date de demande d'autorisation.

Pour les emprises relevant du domaine public communal, les bailleurs et la SEM VR sont autorisés à occuper gratuitement le domaine public de la Ville de Mons-en-Barœul dans le cadre de leurs travaux, conformément à l'arrêté municipal du 1^{er} mars 2016 et à la délibération de la Ville de Mons-en-Barœul en date du 22 février 2024. Toute occupation commerciale éventuellement devra en revanche donner lieu au paiement d'une redevance.

ARTICLE 3.7 – Régularisation du foncier après réhabilitation d'un bâtiment

Dans le cas des réhabilitations de bâtiments et notamment en cas d'isolation par l'extérieur, les maîtres d'ouvrage de ces opérations s'engagent à vérifier auprès du service de gestion du domaine public de la MEL, avant dépôt de leur autorisation d'urbanisme (DP, PC), l'incidence et la faisabilité de leur opération.

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment et avant tous travaux, le propriétaire s'engage à missionner son géomètre après réception des travaux, afin de procéder aux régularisations foncières suivantes :

- En cas d'isolation du bâtiment par l'extérieur : possibilité de régulariser le foncier afin que le parcellaire corresponde aux nouvelles dimensions du bâtiment (régularisation foncière ou création d'une nouvelle parcelle). Une instruction technique sera nécessaire afin de déterminer si l'isolation n'empêche pas la circulation piétonne PMR.
- Les occupations du domaine public routier donneront lieu à l'établissement d'une permission de voirie ou d'une cession selon le cas. Le service gestion du domaine public de la MEL (ou le propriétaire de l'emprise concernée) sera interrogé sur la faisabilité du projet d'isolation lors de l'étude du projet
- Les balcons et autres saillies doivent respecter l'annexe E du règlement général de voirie. Sauf cas particulier il n'y aura pas de division en volume au-dessus du futur domaine public.

En cas de changement ou de précision de la doctrine métropolitaine sur ce sujet, les parties conviendront de se revoir pour avenanter le présent protocole si nécessaire.

L'article R431-13 du code de l'urbanisme dispose que lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public. Dans le cas du présent protocole foncier, l'accord du gestionnaire se traduira par un avis favorable des services compétents de la MEL, avis à joindre au dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE 4 - REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE – DESIGNATION DU NOTAIRE

Les parties signataires conviennent que l'ensemble des cessions fera par principe l'objet d'une vente ferme, par acte authentique.

Néanmoins, autant que de besoin, et notamment dans le cas où des conditions suspensives devraient être levées, les parties pourront établir préalablement à la vente une promesse de vente d'une durée maximale de 6 mois.

Il est convenu que pour les cessions foncières par les bailleurs sociaux, les parties s'engagent à enclencher les démarches de préparation de l'acte dès l'obtention d'un DOE complet.

Pour les cessions des terrains appartenant aux collectivités, les parties s'engagent à enclencher les démarches de préparation de l'acte dès que nécessaire.

L'ensemble des cessions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération de restructuration du site du Nouveau Mons seront réitérées par acte authentique, sauf si les parties décident d'établir un acte en la forme administrative. La SEM VR s'appuiera sur l'étude de Maître BEAUVALOT, Notaire associé, membre de la société civile professionnelle TSD Notaires à Lille pour l'ensemble des actes. Chaque partenaire pourra toutefois faire intervenir son propre notaire s'il le souhaite, en tant qu'intervenant à l'acte.

Un ou plusieurs dépôts de pièces pourra avoir lieu au cours de l'opération.

ARTICLE 5 – PIECES A FOURNIR POUR LA VENTE

Les parties signataires conviennent que les pièces à fournir, hors sujet particulier, seront les suivantes :

- Titre de propriété du cédant
- Toute étude existante sur le bien (étude de sol, étude pollution, étude géotechnique, etc.)
- Dossier des Ouvrages Exécutés dans le cadre de réalisation de travaux (démolition notamment)
- Etude de sol pollution
- Plan topographique et altimétrie

ARTICLE 6 – CLASSEMENT DES VOIRIES ET BIENS DE REPRISE

La SEM VR, la MEL et la Ville de Mons-en-Barœul s'engagent à adopter ensemble un plan de domanialité future, validé dans le cadre des études de conception des espaces publics.

Les classements de voirie et la cession des biens de reprises seront organisés selon un calendrier à définir. Ils pourront intervenir au fur et à mesure des réalisations, selon un planning prévisionnel non connu à ce jour.

ARTICLE 7 – DUREE DU PROTOCOLE

Le protocole est arrêté pour une durée conforme à celle de la concession d'aménagement de la SEM VR.

Il pourra être prolongé par voie d'avenant si nécessaire.

ARTICLE 8 – LITIGE

Les parties conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de ce protocole foncier. Si toute fois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, ils seraient soumis à la juridiction territoriale compétente.

ARTICLE 9 – RESILIATION DU PROTOCOLE FONCIER

Chaque partie se réserve le droit de mettre fin, à tout moment, au présent protocole en cas de non-respect par une autre partie de l'une des clauses énoncées ci-dessus si, dans les trois mois suivants la réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, la partie en cause n'a pas pris les mesures appropriées pour y remédier.

Le présent protocole peut être résilié à tout moment, avant son terme, si les parties en sont d'accord. Cette résiliation est signifiée par échange réciproque de lettres recommandées avec avis de réception entre les parties.

Aucune indemnité de résiliation ne pourra être réclamée par l'une et l'autre partie à la présente convention.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DU PROTOCOLE FONCIER

Le présent protocole peut être modifié par voie d'avenant, notamment en cas de modification ayant attrait aux principes définis dans le protocole. Le protocole pourra également faire l'objet d'avenant si nécessaire dès lors que la convention ANRU portant sur le projet du Nouveau Mons évoluera par voie d'avenant.

Les parties précisent toutefois que les annexes au présent protocole ont un caractère purement prévisionnel. Elles auront ainsi vocation à être actualisées lors des instances de gouvernance, sans faire pour autant l'objet d'un avenant.

ARTICLE 11 – ANNEXES

Sont annexées aux présentes les documents suivants :

-
-
-
-
-
-
-
-
-

Fait à Lille en autant d'exemplaires que de parties,

MEL	Ville de Mons-en-Barœul
[Nom/Prénom] [Qualité] [Signature]	[Nom/Prénom] [Qualité] [Signature]
Logis Métropole	Partenord Habitat
[Nom/Prénom] [Qualité] [Signature]	[Nom/Prénom] [Qualité] [Signature]
Vilogia	SEM VR
[Nom/Prénom] [Qualité] [Signature]	[Nom/Prénom] [Qualité] [Signature]