



CONTREPARTIE A L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT DU PRU DU NOUVEAU MONS A MONS EN BAROEUL –

CONVENTION PARTENARIALE DE RESPECT DE L'ARTICLE 5 DE LA CONVENTION ANRU –

Terrain situé site « Ile de France » à Mons en Baroeul

Les partenaires, désignés :

La **MEL**, Métropole Européenne de Lille, 1 rue du Ballon à Lille (59034), représentée par son Président en exercice, Monsieur Damien Castelain, agissant en cette qualité en vertu de la délibération du Conseil de Communauté en date du 10/02/2017 et de la délibération 17C0190 ;

La **Ville de Mons en Baroeul** ; Hôtel de Ville, 27 Avenue Robert Schuman, 59370 Mons-en-Baroeul à Mons en Baroeul (59370), représentée par son Maire en exercice, Monsieur Rudy Elegeest, agissant en cette qualité en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2014 ;

Partenord Habitat ; Office Public de l'Habitat du Département du Nord ayant son siège social à LILLE (59 000), 27 boulevard Vauban, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille sous le N° 378 072 144, représenté par Monsieur Christophe Becuwe, directeur général,

Conviennent :

Préambule

Par le biais de la convention de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) du quartier du Nouveau Mons signée en date du 07 juillet 2009 par les partenaires du projet et amendée via l'avenant de clôture à la convention signé le 03 mars 2016, les partenaires se sont engagés en contrepartie de la perception des subventions de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine à céder un terrain d'environ 6 000 m² au profit de Foncière Logement.

A ce titre, est rappelé ci-dessous l'article 5 de la convention ANRU, modifié par l'avenant de clôture à la convention afin de prendre en compte le règlement ANRU en vigueur, de la manière suivante (cf. annexe 1) :

« Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine : elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet. Suite à une décision de son Conseil d'Administration, Foncière Logement a confirmé la réalisation d'une des deux contreparties conventionnées, à savoir l'opération sur le site Ile de France. (...)

La non cession des contreparties à Foncière logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16).

Les cessions des contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de Foncière logement.

Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible,

- le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées des réseaux G A Z / EP/EU/EV/Télécom/EDF suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que Foncière logement réalise ou finance des renforcements de réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement en limite de propriété par maison ou par immeuble suivant le programme envisagé restent à la charge de Foncière logement ;

- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Foncière Logement,

- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés. En matière de raccordement aux divers réseaux, il est d'ores et déjà acté que les branchements suivants ont été réalisés par la ville, au profit de Foncière Logement :

- 1 branchement pour le collectif et 1 branchement par maison individuelle pour les réseaux suivants : ErDF, AEP, gaz, FT/câble

- 1 branchement pour le collectif et 1 branchement pour 2 maisons accolées pour l'EU

La cession de l'emprise dévolue à Foncière Logement est aujourd'hui propriétés de trois entités différentes : la ville, Partenord et la MEL.

Chaque partie prenante restera l'interlocuteur de Foncière Logement pour sa parcelle, lors de la vente. Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de la présente convention pluriannuelle Foncière logement à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant. De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, Foncière logement se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE ...) ne seront pas prises en charge par Foncière logement ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire. »

Le terrain prévu à la cession, situé sur le site « Ile de France », était partiellement occupé par les résidences Bouleaux-Maronniers et Sorbiers, démolies entre 2013 et 2015. La propriété du terrain se partage entre la Ville de Mons en Baroeul, la Métropole Européenne de Lille et Partenord Habitat.

Le terrain est constitué des parcelles 38, 39pie, 40pie, 41pie, 42pie, 43pie, 44pie, 45pie, 48pie et 5 parcelles non cadastrées pour une contenance totale de 6 043 m² (cf. annexe 2)

Au terme de la démarche de consultation engagée par Foncière Logement - en lien avec la commune de Mons en Baroeul - de désignation d'un promoteur qui réalisera l'opération, Oria Promotion a été désigné lauréat lors du comité du 14 février 2017.

Le projet arrêté consiste en la construction de 15 maisons et d'un collectif de 10 logements.

Problématique de pollution

La Foncière Logement, dans le cadre des études pré-opérationnelles, a procédé à plusieurs études du sol sur l'emprise complète des parcelles nécessaires à leur futur projet. Ces études montrent en plusieurs points une pollution aux métaux lourds. Un impact est également relevé en hydrocarbures totaux dans les remblais avec deux dépassements de valeur de seuil de l'arrêté du 28 octobre 2010 relatif aux installations de stockage de déchets inertes au niveau de la partie sud-est du site.

Deux analyses sur éluat ont également révélé un dépassement en fluorure ainsi qu'une lixiviation de l'antimoine sur un point de sondage.

Différentes études ont été menées entre 2014 et 2017 envisageant notamment plusieurs scénarii de dépollution. Afin de se conformer aux obligations de l'article 5 de l'avenant de clôture précité, les partenaires devant céder un terrain dépollué à l'AFL, le scénario le plus dépolluant doit être retenu. Le dernier plan de gestion identifie un volume de 3 081m³ à terrasser.

La méthodologie des travaux de ce scénario prévoit :

- L'excavation des zones contaminées en métaux lourds et hydrocarbures
- L'évacuation des terres polluées en Installation de Stockage de Déchets

ARTICLE 1 : La prise en charge de la dépollution du terrain cédé à la Foncière Logement

Compte tenu du principe de solidarité entre les partenaires mentionnés au titre de l'article 5 de la convention ANRU, eu égard à la perception de subvention de la part de l'ANRU des trois partenaires mentionnés, il est arrêté que la prise en charge financière des frais relatifs aux travaux de dépollution du site, soit répartie en 3 tiers égaux.

Ce mode de calcul est pondéré suite à une négociation entre la Ville de Mons en Baroeul et Partenord Habitat pour prendre en compte l'historique du projet et l'appartenance foncière des terrains.

La répartition financière est donc la suivante :

- MEL : 33,3 %
- Ville de Mons en Baroeul : 44,7 %
- Partenord Habitat : 22%

Les différentes études ont établi une fourchette de travaux d'un montant situé entre 241 000 € et 328 718 € HT en fonction de la réalité de la pollution qui sera à traiter lors de la mise en œuvre des travaux par le promoteur.

Le montant de la participation financière des partenaires est plafonné à 328 718 € HT au total et au maximum selon le plan de gestion de la pollution établi et validé.

La mise en œuvre du plan de gestion sera réalisée par Oria promotion, le promoteur de Foncière Logement.

Les trois propriétaires s'engagent à mettre en œuvre les solutions idoines pour permettre à Oria, le promoteur de Foncière Logement, de démarrer les travaux du plan de gestion dépollution avant déclassement et cession si nécessaire.

Les frais engagés par Oria Promotion seront remboursés par chacun des propriétaires à Foncière Logement, avec qui a été contractualisée la convention ANRU afférente.

ARTICLE 2 : Modalités de paiement

Suite aux travaux de dépollution effectués par le promoteur, les partenaires de la présente convention s'engagent à reverser à Foncière Logement leur part de la prise en charge financière des travaux de dépollution calculée selon les modalités exposées dans l'article 1, sur présentation des pièces suivantes :

- Bilan récapitulatif complet des travaux incluant :
 - Le plan des terrassements réalisés avec le détail associé aux travaux (modalité de réalisation des opérations, identification des prestataires, différentes phases et secteurs terrassés avec précisions des niveaux au droit des différentes zones)
 - Le suivi du chantier intégrant les analyses chimiques réalisées pendant les travaux et comptes rendus associés,
 - Un tableau récapitulatif des sous-produits générés avec mention des volumes et tonnages correspondants et des filières d'élimination associées,
 - Contrat commerciaux faisant apparaître les couts de chaque filières d'élimination des sous-produits et des postes connexes nécessaire à l'exécution des prestations réalisées et notamment le couts et la nature des matériaux de remblaiement,
 - Tous les bordereaux de suivi de déchets et bons de pesée correspondants à chaque lot de matériaux évacués en centre d'élimination agréé,
 - Tous les bordereaux de livraison des matériaux de remblaiement apportés conformément aux hypothèses du plan de gestion des pollutions,
 - Factures complètes et dûment acquittées des travaux réalisés afférents aux opérations de réhabilitation (terrassement, évacuation, élimination, remblaiement, suivi de chantier...),
 - Un compte rendu détaillé faisant un bilan récapitulatif des travaux réalisés pendant l'opération,
 - Tout support attestant de la bonne réalisation des travaux au regard des objectifs de dépollution attendus par la solution de gestion retenue à la suite du plan de gestion constitué,

La participation financière ne pourra pas être consentie en tout ou partie en cas de manquement de l'un des justificatifs précités attenants aux travaux de réhabilitation à engager.

Les versements seront effectués sur le compte ouvert au nom de la Foncière Logement.

ARTICLE 3 : Modification de la présente convention

La convention ne pourra être modifiée que par un avenant signé par les parties cocontractantes.

ARTICLE 4 : Litiges

Les parties cocontractantes 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 l'interprétation de cette convention.

Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties signataires, il sera soumis aux tribunaux de Lille compétents.

SIGNATURES

Le :

La Commune de Mons en Baroeul,

Rudy ELEGEST
Maire

La MEL,

Le Président de la MEL
Damien CASTELAIN
Pour le président,
La Vice-Présidente déléguée
Anne VOITURIEZ

Partenord Habitat,

Christophe BECUWE
Directeur Général

ANNEXES

Annexe 1 : Article 5 repris dans l'avenant de clôture à la convention pluriannuelle ANRU sur le quartier du Nouveau Mons signé le 03 mars 2016

Annexes 2 : Plan du terrain

Annexe 3 : Rapport plan de gestion de GINGER CEBTP janvier 2017 (extrait)

Annexe 4 : Devis estimatif des frais de dépollution transmis par Oria Invest en août 2017