

1.4

Accusé de réception de la préfecture : 059-225900018-20221121-313453-DE-1-1

Date de réception en préfecture le 30 novembre 2022

Affiché le 30 novembre 2022

**REUNION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU 21 NOVEMBRE 2022
SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2022**

Suite à la convocation en date du 7 novembre 2022

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL

Réuni à Lille, sous la présidence de Christian POIRET, Président du Conseil Départemental

Nombre de membres en exercices : 82

Étaient présents : Salim ACHIBA, Barbara BAILLEUL, Charles BEAUCHAMP, Valentin BELLEVAL, Pierre-Michel BERNARD, Stéphanie BOCQUET, Anne-Sophie BOISSEAU, Frédéric BRICOUT, Josyane BRIDOUX, Benjamin CAILLIET, Olivier CAREMELLE, Yannick CAREMELLE, Loïc CATHELAIN, Régis CAUCHE, Marie CHAMPAULT, Isabelle CHOAIN, Marie CIETERS, Sylvie CLERC, Barbara COEVOET, Valérie CONSEIL, Christine DECODTS, Laurent DEGALLAIX, Sylvie DELRUE, Agnès DENYS, Claudine DEROEUX, Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY, Jean-Luc DETAVERNIER, Carole DEVOS, Stéphane DIEUSAERT, Monique EVRARD, Soraya FAHEM, Marie-Laurence FAUCHILLE, Isabelle FERNANDEZ, Julien GOKEL, Michelle GREAUME, Maël GUIZIOU, Jacques HOUSSIN, Simon JAMELIN, Sylvie LABADENS, Nicolas LEBLANC, Valérie LETARD, Didier MANIER, Françoise MARTIN, Elisabeth MASSE, Anne MIKOLAJCZAK, Luc MONNET, Laurent PERIN, Max-André PICK, Michel PLOUY, Christian POIRET, Marie-Hélène QUATREBOEUF, Eric RENAUD, Bertrand RINGOT, Marie-Paule ROUSSELLE, Caroline SANCHEZ, Marie SANDRA, Céline SCAVENNEC, Frédérique SEELS, Nicolas SIEGLER, Marie TONNERRE-DESMET, Patrick VALOIS, Aude VAN CAUWENBERGE, Anne VANPEENE, Isabelle ZAWIEJA-DENIZON, Karima ZOUGGAGH.

Absent(e)(s) représenté(e)(s) : Bernard BAUDOUX donne pouvoir à Agnès DENYS, Jean-Claude DULIEU donne pouvoir à Isabelle CHOAIN, Maryline LUCAS donne pouvoir à Charles BEAUCHAMP, Charlotte PARMENTIER-LECOCQ donne pouvoir à Frédérique SEELS, Sébastien SEGUIN donne pouvoir à Aude VAN CAUWENBERGE.

Absent(e)(s) excusé(e)(s) : Vincent LEDOUX.

Absent(e)(s) : Martine ARLABOSSE, Grégory BARTHOLOMEUS, Doriane BECUE, François-Xavier CADART, Paul CHRISTOPHE, Frédéric DELANNOY, Mickaël HIRAU, Michel LEFEBVRE, Sébastien LEPRETRE, Jean-Noël VERFAILLIE, Philippe WAYMEL.

OBJET : Vente à PARTENORD HABITAT des immeubles sis 171 boulevard de la liberté et 8 rue de Valmy à Lille avec déclassement anticipé sous condition de désaffectation future.

Vu le rapport DI/2022/411

Vu l'avis en date du 14 novembre 2022 de la Commission Finances, ressources humaines, administration générale, contrôle de gestion, qualité du service public

DECIDE à l'unanimité:

- d'autoriser le déclassement anticipé des bâtiments sis à Lille, 171 boulevard de la Liberté et 8 rue de Valmy, cadastrés section LV n^{os} 81 pour 1 928 m² et 76 pour 798 m², soit une superficie totale de 2 726 m², sous condition de désaffectation future ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- de valider la vente à PARTENORD HABITAT des bâtiments sis à Lille, 171 boulevard de la Liberté et 8 rue de Valmy, cadastrés section LV n^{os} 81 pour 1 928 m² et 76 pour 798 m², soit une superficie totale de 2 726 m², au prix net vendeur de 15 000 000 € (quinze millions d'euros), frais de notaire à charge de l'acquéreur, vente sous condition de la désaffectation future desdits bâtiments et l'entrée en possession réelle de l'acquéreur, dans un délai maximum de six ans à compter du déclassement ;
- d'autoriser la constatation de la désaffectation future de l'immeuble bâti au fur et à mesure du redéploiement des services départementaux ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer les avant-contrats, actes et documents correspondants concernant cette cession et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence ;
- d'inscrire et d'encaisser la recette sur l'opération 33003OP002.

Le quorum a été vérifié à l'appel de l'affaire à 15 h 52.

Madame SANCHEZ ainsi que Messieurs BEAUCHAMP et SIEGLER sont membres du conseil d'administration de Partenord Habitat. En raison de cette fonction, ils ne peuvent ni prendre part au délibéré et au vote ni être comptés dans le quorum. Ils n'assistent pas à cette partie de la réunion.

Madame LUCAS avait donné pouvoir à Monsieur BEAUCHAMP. Ce dernier ne pouvant prendre part au délibéré et au vote, il n'est donc pas tenu compte de ce pouvoir pour cette affaire.

61 Conseillers départementaux étaient donc présents en séance. Ils étaient porteurs de 4 pouvoirs.

Ils ont été rejoints pendant la discussion par Monsieur BRICOUT.

Vote intervenu à 15 h 57.

Au moment du vote, 62 Conseillers départementaux étaient présents.

Nombre de procurations :	4
Absents sans procuration :	13
N'ont pas pris part au vote :	3
Ont pris part au vote :	66 (y compris les votants par procuration)

Résultat du vote :

Abstentions :	24 (Groupe Socialiste, Républicain et Citoyen – Groupe Communiste et Républicain : Pour l'Humain d'Abord ! – Groupe Ecologiste Europe Ecologie Les Verts Génération.s)
Total des suffrages exprimés :	42
Majorité des suffrages exprimés :	22
Pour :	42 (Groupe Union Pour le Nord – Mesdames BAILLEUL, DECODTS et DEROEUX ainsi que Monsieur RENAUD, non inscrits)
Contre :	0

Signé électroniquement



Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation,
Le Directeur Adjoint des Affaires Juridiques
et de l'Achat Public,

Régis RICHARD

ETUDE D'IMPACT

Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public

ARTICLE L2141-2 DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017

1/ Contexte de l'étude

Depuis le 1^{er} février 2019, le Département a engagé un Marché de Partenariat pour le regroupement de ses services centraux dans le cadre de l'opération dite du Forum. Ce projet a pour objectif d'installer dans un bâtiment neuf, les Directions et Services actuellement répartis sur Lille dans différents bâtiments en propriété, copropriété et location. Ce regroupement permet d'optimiser le fonctionnement, d'améliorer les conditions de travail et constitue une opportunité de rationalisation de son patrimoine lillois. L'équilibre financier de ce marché repose en partie sur la cession de certains immeubles, le produit des ventes permettant d'abonder un dispositif d'avances sur redevances qui limite le recours à l'emprunt dans le cadre de ce marché.

Le bâtiment du 171 boulevard de la Liberté doit ainsi être intégralement libéré à la livraison du nouvel édifice.

Cet immeuble est immédiatement connexe en cœur d'îlot à une deuxième propriété départementale sise 8 rue de Valmy qui accueille des services sociaux du territoire de la Métropole Lilloise. La cession conjointe des 2 ensembles en augmente la valeur vénale pour différentes raisons techniques, d'accès et de possibilités d'aménagement et de transformation.

Le Département a donc étudié le cadre de cette vente, afin que le produit de celle-ci permette par anticipation, la perception d'une recette d'investissement. Ceci afin de développer en parallèle, l'opération du Forum et le projet de relocalisation des services sociaux sur le secteur lillois, hors services centraux.

De plus, la performance énergétique du futur Forum anticipe la réglementation thermique actuelle de 7 ans, et permettra de diminuer de presque 48 % la consommation énergétique par rapport à la consommation de l'ensemble des bâtiments concernés (consommation 2015 sur 13 sites initialement concernés).

Dans le cadre de ce contexte, le Département s'est vu proposé par le bailleur social PARTENORD HABITAT l'acquisition de cet ensemble moyennant le prix hors frais de Quinze Millions d'Euros (15 000 000 €).

PARTENORD HABITAT a validé cette proposition par décision du bureau de son Conseil d'Administration le 15 septembre 2022. Au regard des études de capacité, le projet immobilier doit permettre de réaliser un programme composé de 106 logements - 56 logements en accession et 50 logements en locatif social comprenant des logements étudiants, des espaces d'activité à usage de bureau pour une surface de plancher global évalué à 7 671 m².

ANNEXE 1

2/ L'ensemble immobilier

Le Département du Nord est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Lille, 171 boulevard de la Liberté et 8 rue de Valmy, cadastrés section LV n^{os} 81 pour 1 928 m², et 76 pour 798 m², soit une superficie totale de 2 726 m².

Cet ensemble accueille actuellement au 171 boulevard de la Liberté plusieurs services centraux (sans accueil du public) :

- Direction Général Adjointe Solidarités Territoriales, Direction des Collèges
- Direction Générale Adjointe Partenaires et Ressources

Pour un total d'un peu plus de 150 agents.

Il accueille également au 8 rue de Valmy certains services de la Direction Territoriale de Prévention et d'Action Sociale de la Métropole Lilloise dont notamment :

- Une partie du Service de Prévention Santé
- Une PMI
- Un CEGIDD (Centre Gratuit d'Information de Dépistage et de Diagnostic)
- Une partie du PIPLE

Le rez-de-chaussée de cet immeuble reçoit du public.

3/ Le déclassement anticipé

Cette cession nécessite de procéder au déclassement anticipé sous condition de désaffectation future de l'ensemble immobilier, tel que prévu par l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et sous les conditions suivantes :

- Rédaction de la présente étude d'impact
- Etablissement des conditions précises de l'opération (regroupement des services, temporalité des désaffectations futures et de la prise de possession par l'acquéreur)
- Présentation à la Commission permanente du Département du Nord d'un rapport *ad hoc*

4/ La désaffectation du site

La désaffectation sera précédée de la relocalisation des services départementaux actuellement hébergés sur site, et selon les modalités suivantes :

- Les services actuellement hébergés 171 boulevard de la Liberté seront redéployés au sein du « Nouveau Forum » sis à Lille rue Gustave Delory, actuellement en cours de construction et qui sera livré au premier semestre 2024 (date estimative de fin de chantier),
- Les services actuellement hébergés 8 rue de Valmy seront relocalisés au plus tard avant la fin du délai de six années prévu au calendrier ci-dessous et autorisé par l'article L 2141-2 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

ANNEXE 1

Le Département du Nord prendra en charge le déménagement des équipements actuels en veillant à préserver la structure des bâtiments.

Il est convenu avec l'acquéreur que cette procédure pourra être effectuée en deux phases, une pour chaque ensemble, sans remettre en cause le délai maximal autorisé.

5/ Le calendrier de la désaffectation et des prises de possession

Il est convenu avec l'acquéreur que la désaffectation totale et la remise complète du site auront lieu dans un délai maximum de six ans à compter de la date du déclassement, tel qu'autorisé par l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Il est également convenu qu'il sera possible à tout moment au cours de cette période de six ans de procéder à la désaffectation partielle avec remise de partie du site, au fur et à mesure du redéploiement des services départementaux.

6/ Les impacts pour le Département du Nord

Il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

- Que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder six ans,
- Qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai, et organise les conséquences de cette résolution,
- Que toute cession intervenant dans les conditions prévues à l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité publique à laquelle appartient l'immeuble cédé.

Il est prévu la signature d'un acte authentique notarié. La non réalisation de cette désaffectation au plus tard dans les six ans de l'acte de déclassement entraînera la résolution de ladite vente.

Le Département du Nord ne sera dans cette hypothèse redevable d'aucune pénalité de quelque nature que ce soit.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation de l'ensemble immobilier sis à Lille, 171 boulevard de la Liberté et 8 rue de Valmy ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour le Département du Nord.

ANNEXE 2 – VENTE DE PARCELLES BÂTIES AVEC DECLASSEMENT ANTICIPE

Commune Références cadastrales Acquéreurs	Opération initiale Prix d'acquisition	Nature actuelle de la parcelle Estimation domaniale Observations	Proposition	Imputation budgétaire	Décision du Conseil départemental
<p>LILLE</p> <p>171 boulevard de la Liberté et 8 rue de Valmy Section LV n° 81 pour 1 928 m² Section LV n° 76 pour 798 m² Total : 2 726 m²</p> <p><u>Acquéreur :</u> PARTENORD HABITAT 27 boulevard Vauban 59800 LILLE</p>	<p>171 boulevard de la Liberté : acquisition de l'Etat par actes des 13 et 23/07/1928.</p> <p>8 rue de Valmy : acquisition avec un lot de copropriété au 18 rue de Valmy, par acte du 29/10/1985 et moyennant le prix principal de 5 400 000 Francs</p>	<p>Parcelles en zone UA du PLUI de Lille</p> <p><u>Estimation domaniale :</u></p> <p>Avis des domaines : - Du 17 décembre 2018 de 2 500 000€ pour le 8 bd de Valmy - Du 21 décembre 6 200 000 € pour le 171 bd de la Liberté</p> <p><u>Observations :</u></p> <p>Cession avec déclassement anticipé sous condition de désaffectation future en application de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Le Département du Nord s'engage à procéder à la désaffectation totale du site au plus tard dans les six ans à compter de la date de cession. Des désaffectations partielles avec remise partielle du site seront possibles suivant le planning de relocalisation des services, à l'intérieur de ce délai de six ans. Rédaction d'un acte notarié, frais à la charge de l'acquéreur.</p>	<p><u>Prix de vente :</u></p> <p>15 000 000 € hors frais</p>	<p><u>Opération :</u></p> <p>33003OP0002</p>	<p>15 000 000 € hors frais</p>

CONSEIL DEPARTEMENTAL
Réunion du 21 novembre 2022

OBJET : Vente à PARTENORD HABITAT des immeubles sis 171 boulevard de la liberté et 8 rue de Valmy à Lille avec déclassement anticipé sous condition de désaffectation future.

Le Département est propriétaire de l'ensemble immobilier depuis plus de trente ans par transfert des propriétés de l'Etat, suivant actes d'acquisition en date des 13 et 23 juillet 1928 pour le 171 boulevard de la Liberté cadastré LV 81 pour 1 928 m² et acte d'acquisition du 21 octobre 1985 pour le 8 rue de Valmy cadastré LV 76 pour 798 m², soit une superficie totale au sol de 2 726 m².

Les immeubles sont affectés au service public et accueillent, pour le 171 boulevard de la Liberté des services centraux et pour le 8 rue de Valmy des services de la Direction Territoriale de Prévention et d'Action Sociale de Lille Métropole, comme présenté en annexe 1 : « étude d'impact ». Ces bâtiments sont en état d'usage et régulièrement entretenus par les services techniques départementaux.

Depuis le 1^{er} février 2019, le Département a engagé un Marché de Partenariat pour le regroupement de ses services centraux dans le cadre de l'opération dite du Forum. Ce regroupement permet d'optimiser le fonctionnement, d'améliorer les conditions de travail et constitue une opportunité de rationalisation de son patrimoine lillois. Le bâtiment du 171 boulevard de la Liberté sera ainsi libéré à la livraison du nouvel édifice.

Cet immeuble est immédiatement connexe en cœur d'îlot à une deuxième propriété départementale, sise 8 rue de Valmy, qui accueille des services sociaux du territoire de la Métropole Lilloise. La cession conjointe des 2 ensembles en augmente la valeur vénale pour différentes raisons techniques, d'accès et de possibilités d'aménagement et de transformation.

Le regroupement des services centraux dans le cadre de l'opération Nouveau Forum et la rationalisation du patrimoine départemental ont amené le Département à proposer ces bâtiments à la vente. Le Département a souhaité, afin de respecter la temporalité des relocalisations des services, proposer une vente sous condition de désaffectation future dans un délai maximum de 6 ans, sous condition résolutoire de ladite désaffectation et libération des sites.

Le bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD HABITAT a validé par sa décision du 15 septembre 2022 une proposition d'achat, pour les 2 sites, d'un montant de 15 000 000 € (quinze millions d'euros).

Au regard des études de capacité menées, le projet immobilier envisagé doit permettre de réaliser un programme composé de 106 logements : 56 logements en accession, 50 logements en locatif social comprenant des logements étudiants et des espaces d'activité à usage de bureau, le tout pour une surface de plancher global évaluée à 7 671 m².

La cession nécessite de procéder au déclassement anticipé de l'ensemble sous condition de désaffectation future ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La vente est prévue sous condition résolutoire de la désaffectation effective. Le Département du Nord ne serait redevable, dans l'hypothèse de non réalisation de cette convention, d'aucune pénalité de quelque nature que ce soit.

La vente des bâtiments sis à Lille, 171 boulevard de la Liberté et 8 rue de Valmy, cadastrés section LV n^{os} 81 pour 1 928 m² et 76 pour 798 m², soit une superficie totale de 2 726 m², est proposée à PARTENORD HABITAT au prix net vendeur de 15 000 000 € (quinze millions d'euros), frais de notaire à charge de l'acquéreur (cf. Annexe 2).

Le Département prend à sa charge l'ensemble des diagnostics nécessaires à la rédaction de l'acte.

Je propose au Conseil départemental :

- d'autoriser le déclassement anticipé des bâtiments sis à Lille, 171 boulevard de la Liberté et 8 rue de Valmy, cadastrés section LV n^{os} 81 pour 1 928 m² et 76 pour 798 m², soit une superficie totale de 2 726 m², sous condition de désaffectation future ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- de valider la vente à PARTENORD HABITAT des bâtiments sis à Lille, 171 boulevard de la Liberté et 8 rue de Valmy, cadastrés section LV n^{os} 81 pour 1 928 m² et 76 pour 798 m², soit une superficie totale de 2 726 m², au prix net vendeur de 15 000 000 € (quinze millions d'euros), frais de notaire à charge de l'acquéreur, vente sous condition de la désaffectation future desdits bâtiments et l'entrée en possession réelle de l'acquéreur, dans un délai maximum de six ans à compter du déclassement ;
- d'autoriser la constatation de la désaffectation future de l'immeuble bâti au fur et à mesure du redéploiement des services départementaux ;
- de m'autoriser à signer les avant-contrats, actes et documents correspondants concernant cette cession et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence ;
- d'inscrire et d'encaisser la recette sur l'opération 33003OP002.

CODE GRAND ANGLE		ENGAGEMENTS		
OPERATION	ENVELOPPE	AUTORISES	DEJA CONTRACTES	PROPOSES DANS LE RAPPORT
33003OP002	33003E18	0	0	15 000 000 €

Christian POIRET
Président du Département du Nord