

CESSION FONCIERE

Cahier des charges

ROUBAIX

Site Blanchemaille_Bâtiment MOREAU



PREAMBULE

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession du bâtiment MOREAU situé sur le site Blanchemaille à ROUBAIX.

Par convention, la Métropole Européenne de Lille engage, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier du Nord / Pas-de-Calais et la ville de ROUBAIX, la mise en vente de ce bâtiment sur la base d'une mise en concurrence.

Il est rappelé que les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé.

La présente procédure de mise en vente est organisée par la Direction Stratégie Opérations Foncières de la MEL, avec le pôle Développement Economique et Emploi, sur la base du présent cahier des charges contenant les conditions de vente et informations juridiques, administratives et techniques relatives au bien.

Renseignements auprès du Service Aménagement Économique et Implantation.

Contacts : Sophie BOULONNE (sboulonne@lillemetropole.fr)
Sophie ENGRAND (sengrand@lillemetropole.fr).

TABLE DES MATIERES

I- DESCRIPTION DU SITE	4
1.1 CONTEXTE	4
1.2 ENJEUX	6
1.3 PRESENTATION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN	9
1.4 HISTOIRE DU SITE	11
1.5 PERIMETRE DE CESSION	15
1.6 ETAT ENVIRONNEMENTAL ET TECHNIQUE	16
1.7 INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER	18
1.8 PLAN LOCAL D'URBANISME	19
II- CHARGES RELATIVES A LA CESSION	22
2.1 ORIENTATIONS GENERALES	22
2.2 POINTS D'ATTENTION PARTICULIERE	22
III- ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION	23
3.1 DOCUMENTS DE LA CONSULTATION	23
3.2 REMISE DE PROPOSITION D'ACQUISITION	23
3.3 CONTENU DE LA PROPOSITION	24
3.4 CHOIX DE L'ACQUEREUR	25
IV- CONDITIONS DE CESSION	26
ANNEXES	27

I- DESCRIPTION DU SITE

1.1 CONTEXTE

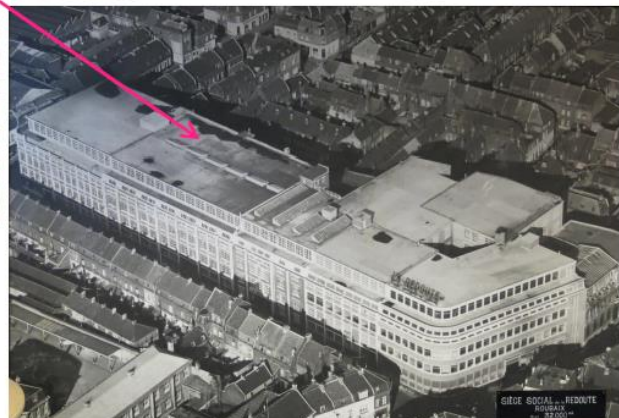
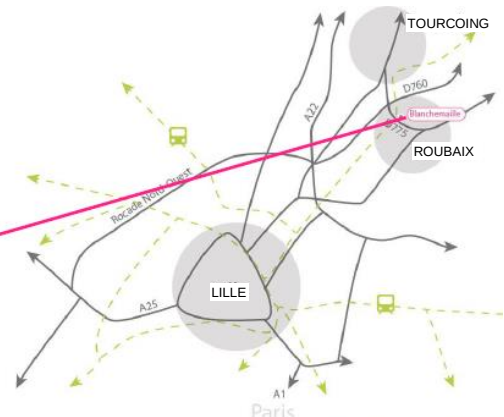
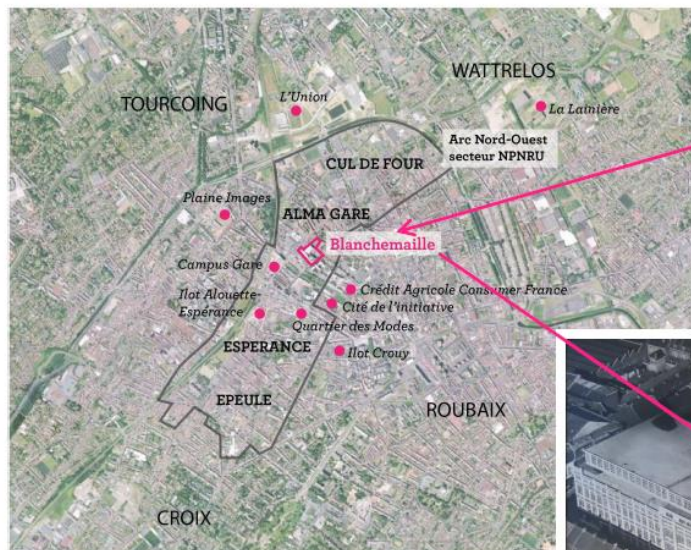
* BLANCHEMAILLE DANS L'ARC NORD-OUEST

Situé dans l'arc Nord-Ouest roubaisien, en proximité avec la gare, le métro et le centre-ville de ROUBAIX, l'immeuble objet de la cession est une entité des bâtiments historiques de l'entreprise LA REDOUTE. Le bâtiment MOREAU, adressé rue Émile Moreau et localisé dans l'îlot Blanchemaille, est l'objet de la présente consultation.

La MEL a pour projet de reconvertir l'ensemble du site Blanchemaille, un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments situé rue du Fontenoy, rue Émile Moreau et rue de Blanchemaille à ROUBAIX, dans un environnement en pleine mutation avec les sites d'excellence Campus Gare (IMMD Institut du Marketing et du Management de la Distribution – IUTC Techniques de commercialisation et Carrières juridiques), Plaine Images (Industries créatives) et Union (Euromaterials et CETI Centre des Textiles Innovants).

Installé dans le berceau de la vente à distance, le site Blanchemaille se situe au cœur d'un écosystème dédié au commerce digital et au retail tech¹, avec le siège de LA REDOUTE, Blanchemaille by EURATECH et la présence de grands acteurs à proximité tels que SHOWROOM PRIVE, OVH, ALTIMA, CREDIT AGRICOLE – Consumers Finance...

Blanchemaille dans l'arc Nord Ouest



Le positionnement stratégique
d'un bâtiment patrimonial d'envergure
au cœur de la métropole lilloise.

¹ Le terme de retail tech désigne habituellement une entreprise technologique dont la vocation est d'accompagner les enseignes de la distribution physique et les foncières commerciales dans leur processus de transformation digitale. Il désigne également ce secteur d'activité pris dans son ensemble.

* NŒUD STRUCTURANT GEOGRAPHIQUEMENT

Blanchemaille se situe à l'articulation de quartiers en renouvellement d'image.

Localisé en entrée du quartier de l'Alma, le site représente un élément clé de la connexion entre le secteur universitaire de la gare (Campus Gare) en développement et les territoires de l'Alma et du Cul de Four. La MEL projette de réaliser sur ce site, dans les années à venir, des travaux de mise aux normes et d'aménagement pour garantir une offre immobilière répondant aux usages actuels avec des coûts d'exploitation maîtrisés.

- La plaine Images

Pôle d'excellence dédié à l'image aux industries créatives, la Plaine Images est un lieu de convergence entre entreprises, formation et recherche. Il comporte 125 entreprises dont le créateur de jeux vidéo ANKAMA, deux centres de recherches, 40.000 m² de bureaux, trois écoles dont Pôle 3D soit 1.800 salariés, chercheurs, coworkers et étudiants.

- Le Campus Gare

Situé à 5 minutes à pieds du site Blanchemaille, il s'agit d'un nouveau quartier en centre-ville de ROUBAIX, adossé à la gare SNCF et au métro. La formation supérieure demeure son axe majeur de développement. Sur 14 hectares se développent un pôle universitaire avec 217 chambres étudiantes, mais aussi 150 logements neufs, 14.000 m² de bureaux, un hôtel et des commerces, situés dans des espaces publics qualitatifs. 2.300 étudiants évoluent sur le site depuis l'ouverture en septembre 2016 du bâtiment IMMD-LEA (Institut du Marketing et du Management de la Distribution + Unité de Formation et de Recherches des Langues Étrangères Appliquées), de l'IUTC et de la résidence étudiante.

- Les ambitions urbaines dans le quartier de l'Alma

Le quartier de l'Alma va connaître une transformation en profondeur avec la restructuration forte de l'offre de logements et des espaces publics s'appuyant sur l'axe de la rue de l'Alma, sur lequel est adressé le site Blanchemaille. Ce renouvellement urbain visera la reconquête des secteurs dégradés passant par une phase de démolition créatrice de vide nécessaire au retournement d'image du territoire. Cet enjeu impose à la fois d'agir sur la gestion transitoire des vides mais aussi d'agir dans le même temps pour le développement d'activités aux abords créatrices de connexions avec le secteur en développement de la gare.

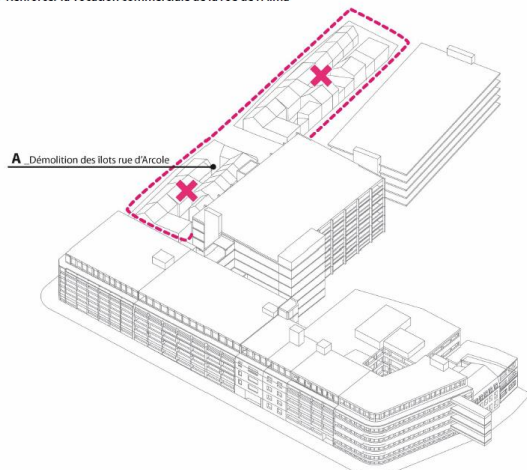
L'enjeu est celui d'une pérennisation et d'un développement du site Blanchemaille.

Le programme de diversification des logements va se poursuivre dans les prochaines années.

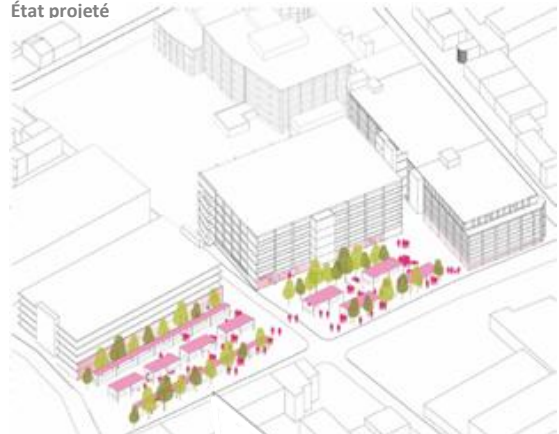
La rénovation des espaces publics est prévue devant le site Blanchemaille par la création notamment d'une grande place de marché (à la place des îlots Arcole) pour accueillir le célèbre marché de l'Alma. Cette ouverture pourra permettre la mise en valeur et l'utilisation de la façade arrière du bâtiment MOREAU (existante) qui donnera sur la future place.

Démolition des îlots rue d'Arcole

Enjeux : > Valoriser le patrimoine architectural du bâtiment
> Renforcer la vocation commerciale de la rue de l'Alma



État projeté



1.2 ENJEUX

* VOCATION ET RÔLE DE BLANCHEMAILLE

Installé en 2017 dans les anciens locaux de la société de vente par correspondance LA REDOUTE, Blanchemaille, premier site d'excellence dédié au commerce digital et retail tech, est aujourd'hui l'écosystème support de la dynamique métropolitaine relative au commerce digital.

Devant la réussite du lieu, les élus de la ville et de la MEL ont conjointement acté de maintenir et de renforcer ce site d'excellence en poursuivant son développement immobilier par le réinvestissement de l'immeuble POLLET (sous maîtrise d'ouvrage publique, dans le cadre d'un mandat). Cet ensemble constituera le socle immobilier du futur Contrat de Service Public numérique de la MEL.

Par ailleurs, afin d'accompagner le développement du cluster et de proposer une nouvelle offre dans le parcours résidentiel des entreprises issues de l'écosystème, il est envisagé de promouvoir le reste de l'ensemble immobilier (immeuble MOREAU) auprès de promoteurs – investisseurs, en s'appuyant sur des projets de reconversion d'initiative privée, dans le cadre de la cession du site.

L'objectif est de veiller à la complémentarité des offres d'accueil et de constituer dans l'ensemble du quartier une chaîne immobilière complète, aussi bien pour l'accueil d'entreprises matures que pour des entreprises en création / rebond.

L'un des enjeux sur ce site sera d'ouvrir Blanchemaille sur le quartier.

Ce choix permettra de donner au quartier de l'Alma une ambition économique forte et raisonnera avec la volonté de favoriser ensuite l'initiative privée.

* AMBITIONS POUR LA FILIÈRE NUMÉRIQUE

Compétente en matière de développement et d'aménagement économique, la MEL porte depuis plus de dix ans une ambition forte de développement et d'animation de la filière numérique sur son territoire.

Cette ambition s'est notamment traduite par la création d'un lieu totem (Le Blan-Lafont - LILLE), devenu le support immobilier du projet de développement de la filière numérique animé par un délégataire. Elle se traduit également par l'essaimage de nouveaux sites sur le territoire métropolitain (notamment Blanchemaille - ROUBAIX).

Cette ambition a été confortée et confirmée par le SRDEII (Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation adopté en 2017) des Hauts de France. Ce schéma reconnaît le rôle majeur, renforcé par la loi NOTRe, de la MEL dans le développement économique.

Le SRDEII comprend spécifiquement un volet métropolitain, dont il résulte que la MEL souhaite valoriser et intensifier son action sur 11 axes, parmi lesquels :

- favoriser le développement des parcs et de l'immobilier d'entreprises
- soutenir l'innovation et la compétitivité des entreprises, notamment dans le domaine du numérique pour lequel le SRDEII reconnaît à la MEL le rôle de locomotive régionale
- proposer une offre de services lisible, simplifiée et coordonnée au service des entreprises et de leur développement
- engager la mutation digitale du territoire. À ce titre, la Région reconnaît le rôle de locomotive régionale de la MEL en matière d'économie numérique et sa stratégie résolument digitale s'inscrivant en cohérence avec la feuille de route numérique de la Région.

Le SRDEII organise également son articulation avec le Plan Métropolitain de Développement Économique pour l'Emploi (PMDEE). Adopté par la MEL pour la période 2015-2020, ce plan comporte plusieurs leviers d'actions parmi lesquels :

- le foncier, dont les objectifs opérationnels incluent le fait de favoriser la création d'immobilier d'entreprises en suscitant la création d'hôtels d'entreprises
- la valorisation et la diffusion de l'excellence avec entre autres objectifs opérationnels, l'accompagnement de l'émergence de nouveaux écosystèmes.

Le choix des domaines stratégiques pour la MEL a été effectué sur la base de plusieurs critères :

- l'existence, dans la métropole, de compétences et d'atouts (en matière de recherche, de formation et d'entreprises sur le territoire)
- l'inscription dans le récent SRDEII des Hauts de France de la technologie, en tant que domaine stratégique
- l'inscription, en tant que domaines prioritaires, dans les programmes nationaux, en particulier dans les appels à manifestation d'intérêt du SGPI (Secrétariat Général pour l'Investissement sous l'autorité du Premier Ministre)
- l'inscription, en tant que priorité, dans les programmes européens, et en particulier H2020 (2014-2020) et FP9 Horizon Europe (2021-2027)
- et enfin, la corrélation avec les secteurs d'activités stratégiques de la métropole.

Tout domaine, bien évalué sur chacun de ces critères, a été considéré comme un domaine d'opportunités pour le développement futur de la filière numérique métropolitaine :

- d'une part, le territoire métropolitain dispose d'un fort potentiel d'acteurs de la recherche, de la formation et d'offreurs de technologies
- d'autre part, la métropole lilloise dispose d'une notoriété et d'une visibilité car elle contribue à « digitaliser » les entreprises de ses secteurs d'activités prioritaires (existence d'un marché local potentiellement d'importance).

Des financements à la fois régionaux, nationaux et européens existent.

Il en ressort 7 domaines stratégiques pour le développement futur de la filière numérique de la MEL :

* 5 domaines à court et moyen termes (horizon 2020-2025) au marché potentiel fort, utilisant les objets connectés (IOT), les images numériques, la réalité virtuelle, la réalité augmentée et la cybersécurité :

1. e-commerce, digitalisation du commerce et de la grande distribution, commerce connecté
2. e-logistique, distribution connectée
3. santé et médecine connectées, e-santé, m-santé (santé mobile)
4. jeux vidéo et images, plus généralement « activités culturelles et arts connectés »
5. textiles intelligents, smart textile (e-textile)

* 2 domaines à moyen et long termes (horizon 2023-2030), pour des applications spécifiques :

6. robotique et cobotique « de services professionnels »
7. intelligence artificielle au service des principaux domaines d'activités métropolitains.

Ces domaines prioritaires sont en lien très fort avec les secteurs d'activité stratégiques lillois que sont la distribution, la logistique (ex. exosquelette pour manipulation de charges lourdes), la santé (ex. plateforme cognitive de diagnostic) et le textile (ex. robots mous de l'INRIA de LILLE) et avec des marchés en forte croissance et à forte valeur (ex. robotique de la logistique (+ 25 à 30% de croissance annuelle)) mais n'excluent pas le soutien ou le développement d'autres domaines du numérique.

* POTENTIEL ECONOMIQUE A DEVELOPPER

L'écosystème Blanchemaille est un invariant du projet économique métropolitain et roubaisien.

La dynamique du projet fondée sur le "story telling", à partir de l'histoire du territoire sur le commerce (industrie textile, VPC, VAD et marketing direct...), tournée vers l'avenir avec la transformation digitale du commerce et ses retombées économiques sur une large chaîne de valeur, est une dynamique à conforter compte-tenu de la nécessité d'accompagner la transformation digitale du commerce et d'un positionnement à prévoir de la MEL sur le développement de la filière sur ce marché.

Le potentiel économique du site Blanchemaille réside dans son positionnement différencié par rapport aux autres projets économiques du territoire.

La volonté et l'expérimentation menée à l'heure actuelle est un positionnement sur le commerce digital et le retail tech avec le développement de Blanchemaille, qui s'inscrit dans l'histoire du territoire (berceau du commerce) et qui apparait comme un point d'appui fort du développement de la filière. Ce projet repose sur un parti pris fort sur ce segment de marché, source d'opportunités et de développement pour attirer les entreprises du web ou les entreprises souhaitant bénéficier de l'écosystème pour réussir leur transition digitale (ex : Syndic One – filiale de SERGIC spécialisée dans le syndic en ligne).

Les prévisions à 4 ans sont de 1.000 emplois sur le site.

Parallèlement, un autre type d'activité, répondant notamment aux enjeux de création d'emploi sur le territoire et à destination des habitants, est réfléchi et soutenu par la ville : l'innovation sociale (formations pour réduire la fracture numérique et pour l'employabilité des habitants, tiers lieu de l'entrepreneuriat...).

Enjeux de positionnement stratégique du site

VERS UNE THÉMATISATION DU LIEU -> Conforter la dimension commerciale des activités

Le commerce : un champ considérable à explorer
→ 9 tendances pour les 5 prochaines années

- #1 - L'expérience client et sa valorisation
- #2 - L'ultra-personnalisation
- #3 - La fin des frontières ou l'interpénétration du commerce et d'autres domaines
- #4 - Do It For Me (DIFM) vs Do It Yourself (DIY)
- #5 - L'éthique et le respect de la vie privée
- #6 - Le développement des market places
- #7 - La logistique collaborative et « à la carte »
- #8 - L'aide à la décision – L'automatisation de process
- #9 - L'analyse des consommateurs et le big data.



La MEL : un territoire exceptionnel
pour le développement du commerce

- Plus forte densité en Europe d'entreprises du commerce
- Présence de La Redoute et de Crédit Agricole Consumer Finance à proximité du site
- Infrastructure de formation et de recherche dédié au commerce et au marketing
- PICOM/labo MERCUR
- Plaine Images
- Faible concurrence exogène

Dans l'écosystème Blanchemaille sont présentes 42 entreprises ainsi que le laboratoire MIXH (IMMD et SKEMA Business School) et l'École SHOWROOMPRIVE destinée aux personnes en recherche d'un emploi qui peuvent se former durant 6 mois aux métiers du commerce digital.

Ce site représente donc une opportunité forte pour le territoire de renforcer la filière d'excellence sur le commerce digital et le retail tech, qui prend appui sur l'immeuble FONTENOY puis sur l'immeuble POLLET, après la rénovation patrimoniale. L'objectif sera donc de transplanter la turbine de l'écosystème pour en faire un incubateur - accélérateur de dimension européenne, toujours dédié à toutes les déclinaisons entrepreneuriales nées de la digitalisation du commerce.

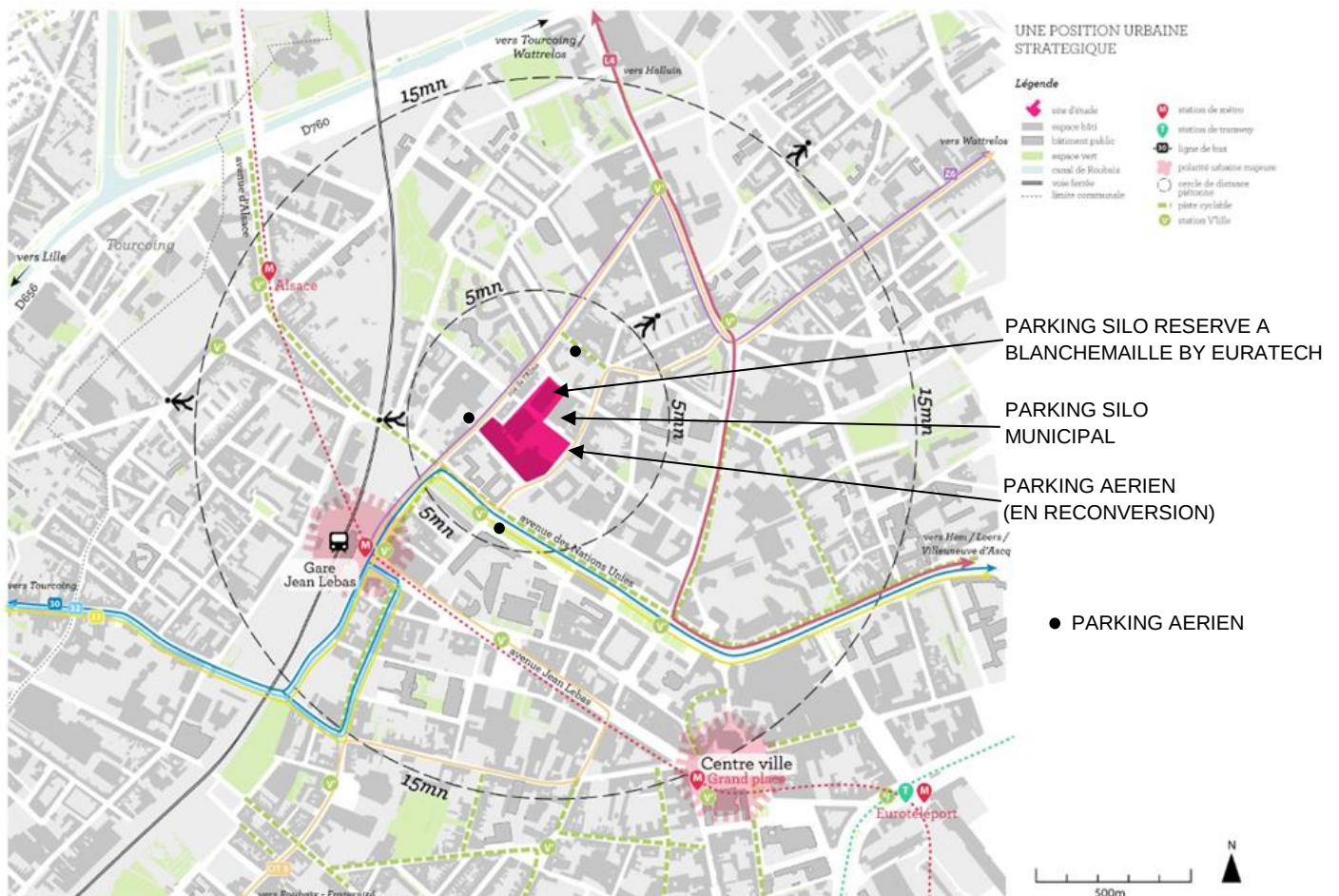
La vision, grâce à la présente cession, est aussi de promouvoir le reste de l'ensemble immobilier auprès de promoteurs - investisseurs dans une optique de cession privée afin de constituer, sur le site Blanchemaille et dans l'ensemble du quartier, une chaîne immobilière complète permettant aussi bien l'accueil d'entreprises exogènes matures que d'entreprises en création / rebond.

Ce choix valorise l'histoire de Blanchemaille (ex-site LA REDOUTE) et l'évolution de ce quartier, dans lequel l'entreprise LA REDOUTE se maintient et se renouvelle. Il favorise le développement du parcours résidentiel pour les entreprises issues de Blanchemaille ou qui souhaiteraient rejoindre l'écosystème. Il permet de donner au quartier de l'Alma une ambition économique forte et raisonne avec la volonté de favoriser ensuite l'initiative privée.

1.3 PRESENTATION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

* DESSERTE

Ce site bénéficie non seulement d'une bonne accessibilité viaire (proximité autoroutière à ± 5 kilomètres – RD700 et Voie Rapide Urbaine) mais également en transports en commun (gare de ROUBAIX à ± 650 mètres avec une tarification intégrée dans le réseau de transports en commun de la métropole ILEVIA et métro).



* STATIONNEMENT

En termes de stationnement, il existe différentes typologies :

- deux parkings silo, l'un appartenant à la ville (700 places) et l'autre dédié à ce jour aux usagers de Blanchemaille by EURATECH (420 places). Le parking municipal est peu utilisé au vu du nombre de stationnement qu'ils pourraient supporter
- trois parkings aériens à proximité immédiate
- du stationnement sur voirie avec des places (plus ou moins) matérialisées, en général bien utilisé.

Le parking municipal est géré par le Département PARCOGEST de la SEM Ville Renouvelée.

En accord avec la ville et le Département PARCOGEST, il est possible d'établir une convention de prestation de services autorisant l'accès de véhicules au parking, sous tarification préférentielle.

Les conditions de mise à disposition desdites places de stationnement sont énumérées ci-après :

TARIFS 2019 (non contractuels – donnés à titre informatif)	
Résidents	Sociétés
490 €TTC / an / place	579,50 €TTC / an / place
52 €TTC / mois / place	62,50 €TTC / mois / place

Il est en outre envisageable de bénéficier d'un prix dégressif en fonction du nombre de places louées : entre 5 et 9 places (-10%) – entre 10 et 39 places (-20%) – entre 40 et 199 places (-25%) et enfin plus de 200 places (-30%).

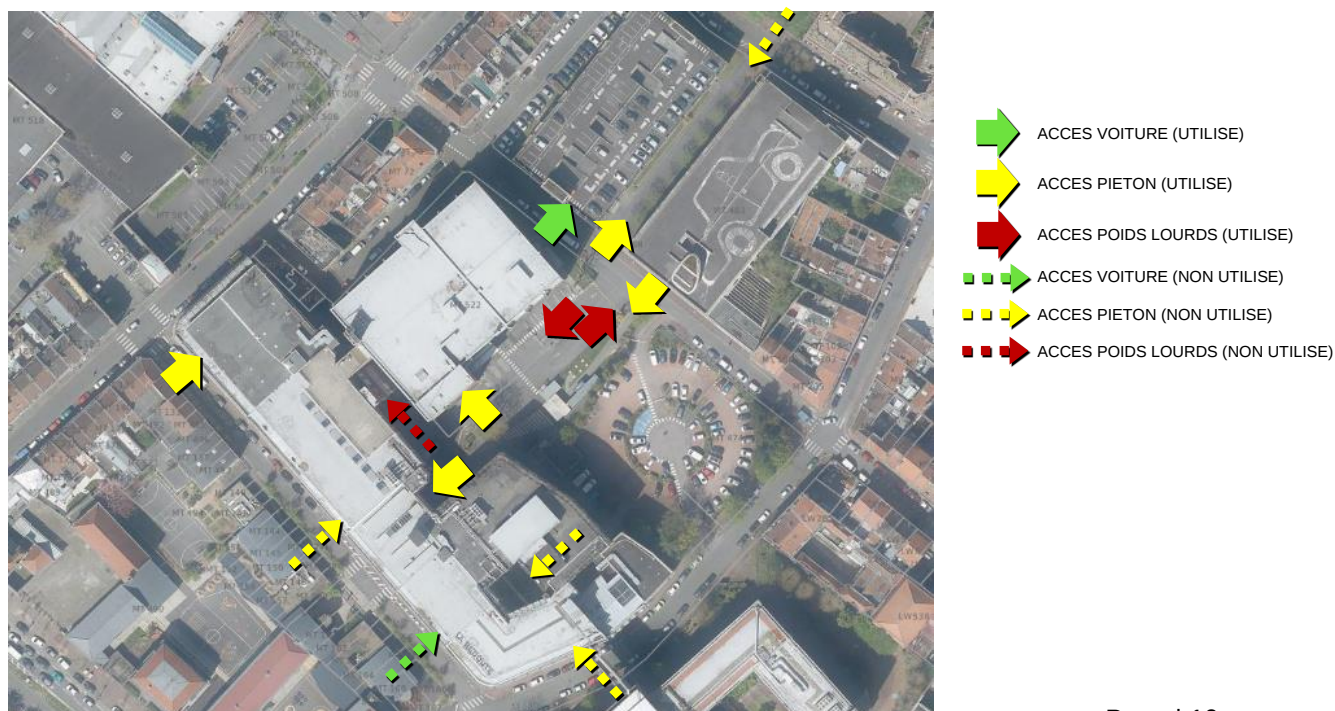
Contact : <http://www.parcogest.com> (03.20.73.51.40)

* ENTREES DU SITE

L'ensemble des entrées identifiées sur le site, et qui sont actuellement utilisées, se situent au Nord, depuis la rue du Fontenoy le plus souvent. Mais il existe d'autres possibilités.

En effet, certaines entrées sont aujourd'hui inusitées.

Par ailleurs, la MEL a consulté l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), dont il faut recueillir l'avis conforme pour l'obtention des autorisations d'urbanisme. Ce dernier précise qu'il pourrait autoriser la création de nouvelles ouvertures au droit des bâtiments à la condition que celles-ci respectent l'ordonnancement et le rythme de la façade (par exemple, en rez-de-chaussée, il serait faisable de supprimer un trumeau pour réunir deux ouvertures / fenêtres existantes afin de créer une entrée).



1.4 HISTOIRE DU SITE

* A L'ORIGINE

En 1837, la maison POLLET voit le jour alors que Joseph POLLET décide de s'implanter à ROUBAIX avec la première filature de laine peignée, le début d'une grande aventure pour l'entreprise LA REDOUTE.

En 1873, son fils Charles reprend le flambeau, monte une filature et construit l'usine rue de Blanchemaille. Au fil du temps et de l'augmentation de l'activité, de nouveaux bâtiments et extensions viennent s'ajouter autour de la maison POLLET originelle. Le bâtiment FONTENOY, le plus récent, s'ajoute par la suite à cet îlot urbain majeur. A sa plus belle époque, le bâtiment accueillait de nombreux travailleurs et fut une des principales entreprises qui employait les habitants à l'échelle du quartier.

De 2003 à 2006, LA REDOUTE fait appel à l'agence Studios pour le réaménagement interne du bâtiment, un peu trop « labyrinthique » et non adapté aux usages, l'objectif étant de restructurer l'espace autour des « marchés » et du marketing. Chaque bâtiment porte dorénavant le nom d'une rue de ROUBAIX et chaque étage de ces bâtiments est identifié par une couleur.

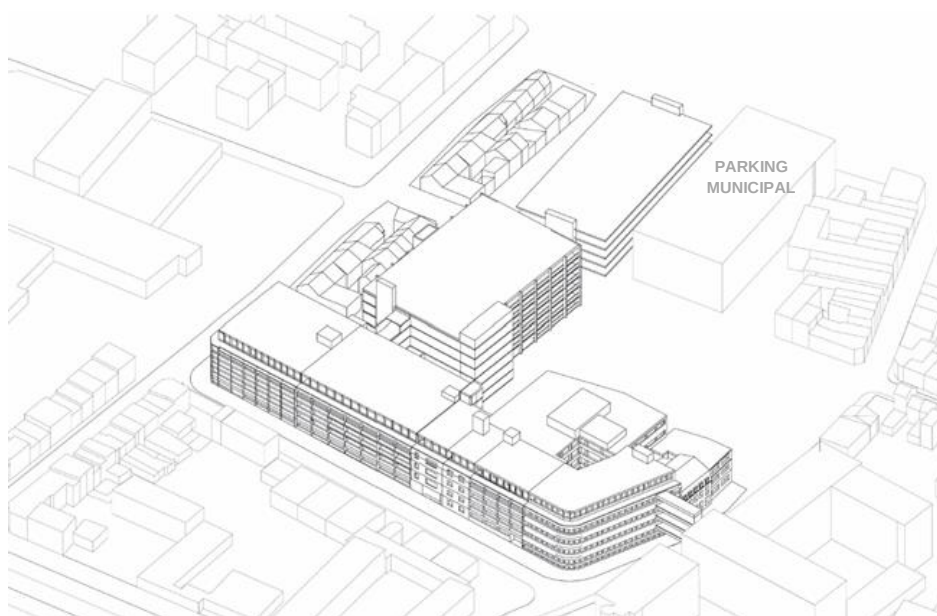
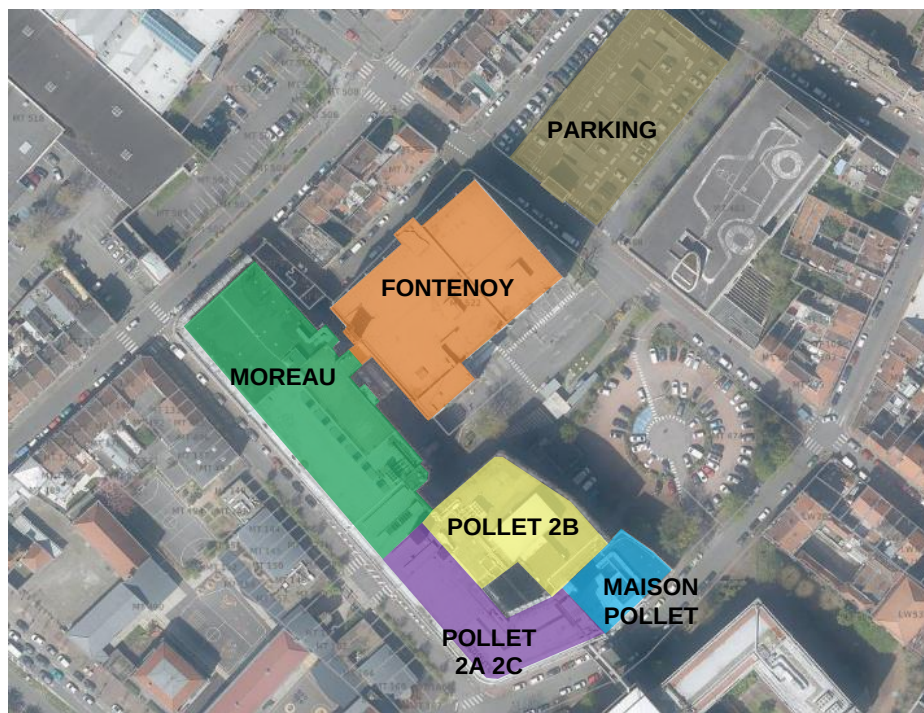
En 2016, le nouveau siège de LA REDOUTE s'installe au 110 rue de Blanchemaille, l'histoire du bâtiment, elle, reste à écrire...



*** DE NOS JOURS**

Site d'ampleur (près de 48.000 m²) à l'angle des rues de l'Alma et Fontenoy à ROUBAIX, il a la spécificité d'être composé de plusieurs entités et comprend un parking silo privé de 420 places.

Les plans du site figurent en annexe N°1.





Le bâtiment FONTENOY, support de « Blanchemaille by EURATECH »

Situé au cœur du 1er incubateur européen (selon la dernière étude de l'European Accelerator Report menée par Gust et Fundacity), le bâtiment FONTENOY se développe sur 13.600 m² et constitue l'actuel support de l'écosystème commerce digital / retail tech animé et développé sur le territoire de la MEL. Il comprend un incubateur, un accélérateur, un laboratoire de recherche marketing et accueille quarante-deux start-ups et entreprises à ce jour.

L'ensemble POLLET, futur site totem métropolitain pour le commerce digital

La MEL assurera la maîtrise d'ouvrage dans le bâtiment POLLET (adressé rue de Blanchemaille et rue Émile Moreau).

La MEL réalise aujourd'hui les études préalables et de maîtrise d'œuvre pour la requalification du site en vue d'une livraison en 2023.

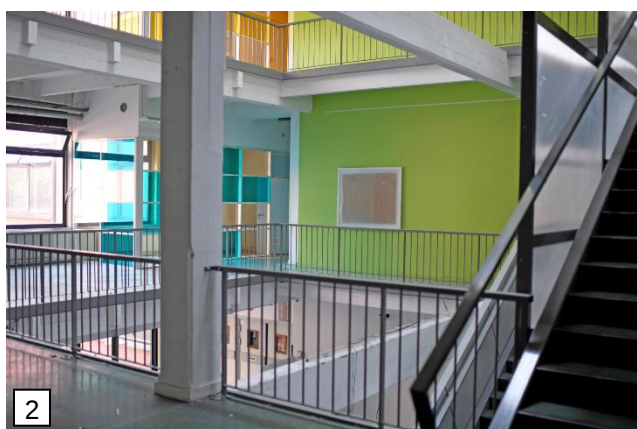


Le bâtiment MOREAU

Ce bâtiment est l'objet même de la cession. Il est situé en centralité de ROUBAIX, près du Campus Gare et du métro.

Il se déploie sur plus de 16.000 m² (± 14.900 m² de surface de plancher) et présente de grandes qualités architecturales : composition de la façade, escalier monumental surmonté d'un puit de lumière, plateaux traversants lumineux...

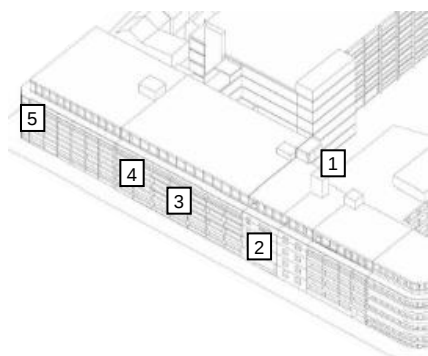
Cet ensemble immobilier est en R+4 avec un toit terrasse et un sous-sol.



Entrée(s) par escalier monumental (depuis la rue du Fontenoy)



Grand(s) plateau(x) aux étages



** ET DEMAIN...*

Ce nouveau haut lieu accueille depuis 2016 un écosystème composé des entités suivantes : un incubateur, un accélérateur et un hôtel d'entreprises mais également un laboratoire de recherches en marketing et un centre de formation.

Quarante-deux entreprises y sont présentes. Certaines sont en création et d'autres sont mûres.

Toutes cherchent des locaux adaptés à leur développement.

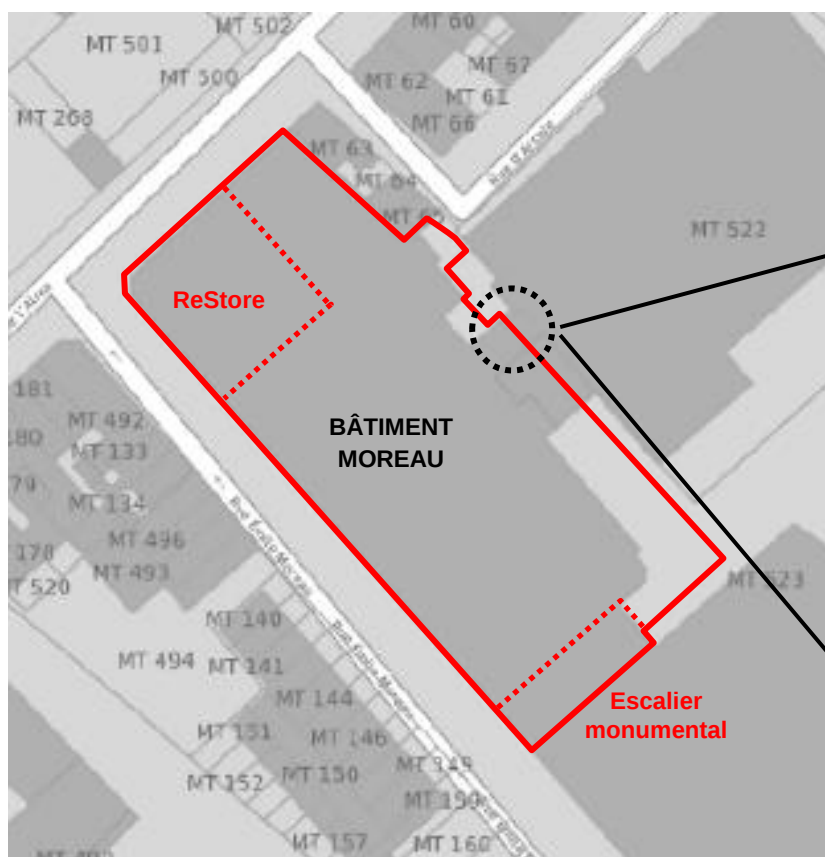
Il convient donc de développer les supports immobiliers pour répondre aux besoins de ces entreprises et faciliter l'installation d'entreprises exogènes.

Par ailleurs, la requalification du bâtiment emblématique MOREAU constituera pour le preneur l'opportunité de renforcer la dynamique de cette filière d'excellence, en étant au rendez-vous des acteurs majeurs de la construction du commerce digital et retail tech.

1.5 PERIMETRE DE CESSION

La cession porte sur l'unité foncière représentée ci-dessous (périmètre rouge).

Référence parcelle	Adresse	Contenance cadastrale
59512-MT0523(p)	57 rue de Blanchemaille	3.607 m ²
59512-MT0523(p)	57 rue de Blanchemaille	31 m ² (assiette d'une division en volumes)



Bâtiment passerelle tous niveaux



Le périmètre comprend :

- Le bâtiment MOREAU, dont le rez-de-chaussée est partiellement occupé (sur la façade de la rue de l'Alma) par la ressourcerie « ReStore » (société TRISELEC).
- L'escalier monumental permettant la desserte des étages.
- Un bâtiment passerelle tous niveaux reliant MOREAU et FONTENOY (photos ci-avant).
Le rez-de-chaussée pourra être aménagé par le futur acquéreur, pour son usage, en quai logistique d'une portance maximale de 2,8 tonnes (par la dépose des compacteurs existants) alors qu'à chaque étage (jusqu'au R+4) se trouvent les sanitaires du bâtiment FONTENOY.
La MEL va engager des travaux de cloisonnement pour que les étages soient exclusivement affectés aux usagers de FONTENOY. Une division en volumes est donc nécessaire.

Cet ensemble immobilier est en état d'usage (en référence au diagnostic ALTAREA en annexe N°2), partiellement inoccupé depuis plus d'un an et demi mais maintenu chauffé et gardienné.

L'ensemble est vendu en l'état.

Il est attendu des opérateurs :

- une proposition de base permettant le maintien de la ressourcerie « ReStore » dans le bâtiment
- une proposition variante obligatoire concernant l'acquisition du site dans son entièreté.

1.6 ETAT ENVIRONNEMENTAL ET TECHNIQUE

AMIANTE

LA REDOUTE mais aussi l'EPF et la MEL ont procédé à différents diagnostics du bâtiment avant-vente. Les documents sont en annexe N°2.

Les diagnostics ont permis de mettre en évidence la présence d'amiante dans l'ensemble du bâtiment MOREAU (calorifugeage, fibrociment, dalles de sol, colles, joints d'étanchéité entre menuiserie et structure, revêtement bitumineux...).

Il revient à l'acquéreur de réaliser des investigations complémentaires qui pourraient être nécessaires compte-tenu des études déjà réalisées (mises à disposition dans le cadre de la présente consultation). Ces études et travaux éventuels seront à sa charge exclusive et conduits sous sa seule responsabilité.

POLLUTION

Le secteur n'est pas couvert par un indice « *n – secteur de sols pollués* » au PLU.

Cependant, l'inventaire historique (non exhaustif) des sites industriels et activités de service (BASIAS) recense plusieurs activités anciennes sur Blanchemaille (annexe N°3A).

La fiche NPC5904834 « Dépôt de liquides inflammables » est identifiée en limite du bâtiment MOREAU. Cette information est corroborée dans l'acte d'acquisition par l'EPF de l'entièreté du site Blanchemaille, où il est fait mention que « *La société LA REDOUTE a exploité sur le site une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à déclaration pour l'exploitation d'un dépôt de liquides inflammables.* » Le récépissé de déclaration délivré par la Préfecture du Nord le 09 décembre 1965 est en annexe N°3B.

Les 6 cuves sus-visées ont fait l'objet d'un dégazage et d'une neutralisation par remplissage en sable. La Préfecture du Nord a acté la cessation d'activité par courrier en date du 13 novembre 2015 (annexe N°3B) et conclue en l'absence d'installation active soumise à déclaration ou autorisation sur le site.

Par ailleurs, l'étude environnementale réalisée par ERM le 19 mai 2014 (annexe N°3C) relève des traces de pollution sur le site Blanchemaille. LA REDOUTE déclare qu' « aucune mesure d'excavation, de recouvrement ou de dépollution n'a été réalisée ». Elle précise que « la pollution identifiée dans le rapport est compatible avec l'activité exploitée dans l'immeuble et ne nécessite donc pas de travaux de dépollution pour garantir la santé de ses occupants ou des tiers intervenant dans l'immeuble ».

L'étude ERM identifie clairement le bâtiment MOREAU comme le lieu historique de l'activité de filature. Cependant, aucun sondage n'a pu y être réalisé, le toit de la nappe phréatique, proche de la surface du sol, induisant un risque d'infiltration de l'eau dans les sondages.

L'étude ERM conclut toutefois que Blanchemaille a été bien préservé de la pollution (au regard de l'analyse du site dans son ensemble et en dépit d'une exploitation étalée sur plus de 100 ans).

Des composants polluants sont détectés dans les parties superficielles du sol (entre 0 et maximum 0,80 m de profondeur) et migrent très peu vers les strates inférieures. Seules les analyses au droit du parking aérien montrent la présence de polluants jusqu'à 1,90 m de profondeur, polluants qui seront traités au moment de sa reconversion.

Il n'est pas prévu l'engagement d'études ou de travaux par la MEL. Le site est vendu en l'état.

Le futur acquéreur devra faire son affaire personnelle des éventuelles prescriptions de travaux de remise en état ou de mise en compatibilité avec les activités projetées. Ces éventuelles mesures de traitement / gestion de la pollution à mettre en œuvre se conformeront à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués et seront à sa charge exclusive.

RESEAUX DIVERS

Concernant les fluides, la MEL va entreprendre des travaux d'individualisation / débranchement du bâtiment MOREAU, notamment les réseaux, et ce dans la mesure du possible (eau – télécommunications – chauffage – sécurité incendie – réseaux électrique et informatique). Ils seront terminés au plus tard à la fin du 1^{er} semestre 2020 (sauf aléas de chantier).

Le bâtiment sera maintenu hors gel jusqu'à ce que le futur acquéreur soit propriétaire.

Il est à noter qu'il existe à l'arrière du bâtiment MOREAU un poste tranfo. qui a été débranché en 1992. Dans l'acte d'acquisition, LA REDOUTE déclare « qu'il n'existe pas de transformateur électrique contenant du pyralène ou PCB / PCT dans l'ensemble immobilier Blanchemaille ».

Enfin, il appartiendra au futur acquéreur de prendre contact avec l'ensemble des concessionnaires et solliciter, à ses frais exclusifs, les branchements / raccordements nécessaires à ses activités.

Les Déclarations de Travaux (DT) permettant de localiser les réseaux des différents concessionnaires sont en annexe N°4).

1.7 INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Depuis 1996, la MEL s'est engagée dans un partenariat avec l'EPF.

Le présent site est inscrit sur l'axe « foncier et immobilier industriel et de services – grands projets régionaux ». Conformément à la rédaction de la convention opérationnelle qui lie la MEL à l'EPF (annexe N°5), ce dernier a procédé à l'acquisition du foncier, assure la gestion des biens acquis et assume ses obligations de propriétaire (entretien – assurances – sécurité...).

À la fin du portage foncier, le site est cédé par l'EPF à la demande expresse de la MEL.

Cette dernière s'est en effet engagée à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers acquéreurs de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la convention, soit **au plus tard le 26 novembre 2020**.

Cependant, compte tenu de l'importance du site dans son intégralité et des travaux à réaliser dans les différents bâtiments, une prorogation de délai - à individualiser suivants les différentes entités - pourrait être consentie.

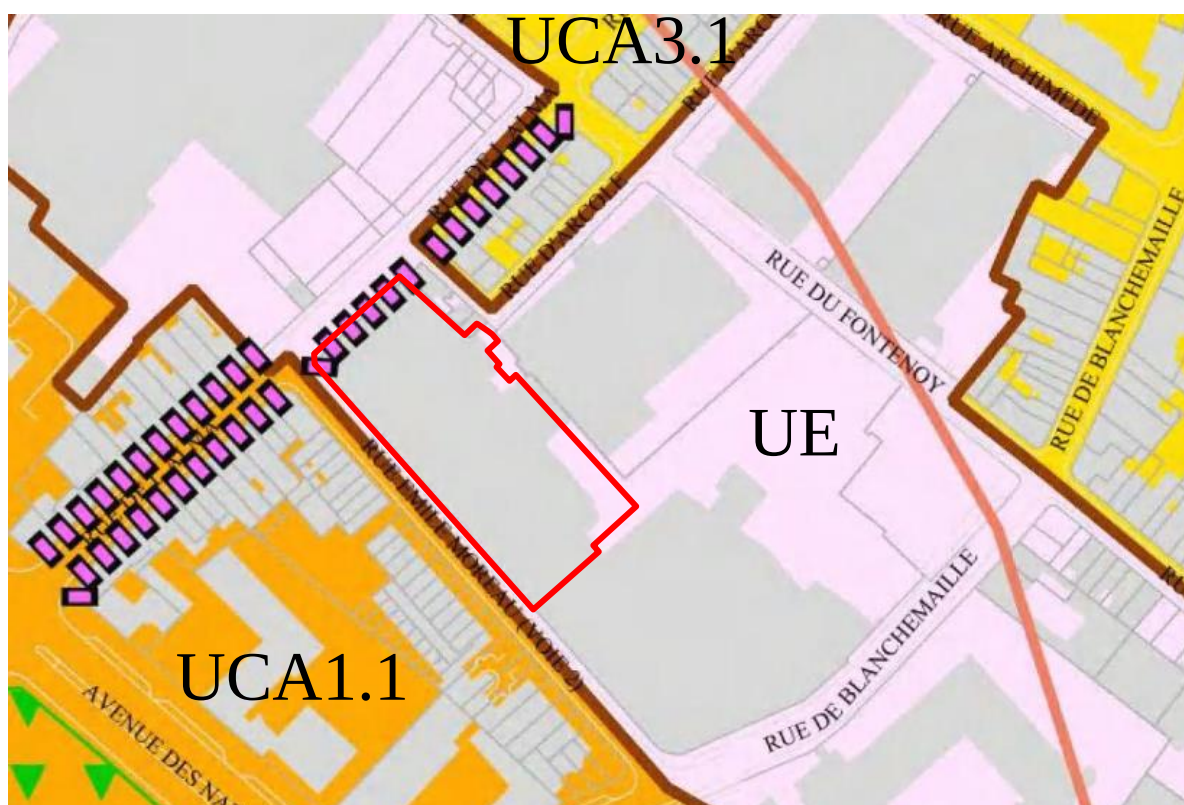
PLU2

La MEL a engagé une révision générale du PLU. Le 19 octobre 2018, le Conseil Métropolitain a arrêté le PLU2, corrigé depuis le 15 décembre 2018. Le PLU2 devrait être approuvé au Conseil Métropolitain du 13 décembre 2019 et entrer en vigueur courant du 2^{ème} trimestre 2020.

Le projet du PLU2 arrêté est disponible en ligne à l'adresse suivante : <https://plu.lillemetropole.fr/fr>.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que les documents disponibles sont susceptibles d'évoluer tout au long de la procédure de révision générale et ce jusqu'à l'approbation du PLU2.

Le projet devra respecter les dispositions du PLU en vigueur lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, en toute vraisemblance, être donc compatible avec le PLU2.



Le bâtiment MOREAU devrait être inscrit en **zone UE** au PLU2.

La zone UE est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, d'hôtels et de résidences services et d'activités industrielles ou artisanales.

Cette zone s'inscrivant dans une armature commerciale métropolitaine dont la stratégie est d'assurer une offre équilibrée sur le territoire, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont limités (maximum 400 m² de surface de plancher).

La rue de l'Alma est identifiée comme un linéaire commercial toutes activités.

Cela signifie que le rez-de-chaussée du bâtiment MOREAU, en façade de la rue de l'Alma, doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves et existantes ainsi qu'aux changements de destination.

Le bâtiment MOREAU est dans un secteur offrant de bonnes conditions de desserte (autour des arrêts de tramway et de métro) et une certaine densité de population, d'emploi, de commerces et d'équipements. En compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU), dans les périmètres en découlant, s'y applique la possibilité de déroger aux obligations minimales de stationnement (article L.152-6 du Code de l'Urbanisme).

Le bâtiment MOREAU est par ailleurs non seulement grevé d'une servitude de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits (AC1) mais également d'une servitude de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (SPR ex-ZPPAUP – AC4).

À ce titre, des cohérences architecturales et urbaines doivent être trouvées par rapport au tissu environnant (implantation, volumétrie, matériaux, teinte...). Les travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect de l'immeuble, bâti ou non, sont donc soumis à une autorisation préalable qui peut être assortie de prescriptions particulières.

Enfin, les constructions neuves, opérations de réhabilitation et installations nécessitant l'installation d'une chaudière collective devront obligatoirement se raccorder au réseau de chaleur urbain pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire à partir du moment où elles répondront aux conditions cumulatives suivantes :

- une puissance souscrite minimale de 30 kW
- une densité thermique minimale pour le raccordement de 5 MWh /ml.an et une puissance souscrite au mètre linéaire de réseau supérieure à 4 kW.

Cette obligation de raccordement n'est pas exigée si le demandeur propose une solution de chauffage et d'eau chaude sanitaire collective alimentée à 100 % par des énergies renouvelables et/ou de récupération. Il en est de même, en cas d'impossibilité technique comme la présence d'un obstacle urbain rendant le raccordement impossible ou supérieur à plus de 30 % au coût d'un raccordement sans contrainte technique de réalisation.



— DEPLOIEMENT DU RESEAU
DE CHALEUR URBAIN

Dans le cadre de la reconversion du site Blanchemaille, la MEL a entrepris le déploiement du réseau de chaleur et l'installation d'une sous-station dans le bâtiment FONTENOY (schéma ci-avant).

Cependant, dans le cas où les travaux de réhabilitation du futur acquéreur sont éligibles à l'obligation de raccordement au réseau de chaleur, il lui appartient de demander à DALKIA (pour le raccordement sous voirie) et R-ENERGIE (pour l'installation d'un poste de livraison de chaleur) le raccordement au bâtiment MOREAU et à sa propre sous-station. Ces travaux seront à ses frais exclusifs.

Contact : Thomas DELABUXIERE (thomas.delabuxiere@dalkia.fr) (03.20.63.86.33)

II- CHARGES RELATIVES À LA CESSION

2.1 ORIENTATIONS GENERALES

Le bâtiment MOREAU, au cœur du projet porté par la MEL de concevoir un site d'excellence dédié au commerce digital et au retail tech, représente une réelle opportunité métropolitaine en termes de développement économique.

L'enjeu est de créer un lieu inclusif et dynamique entraînant la transformation urbaine du secteur et permettant de poursuivre l'histoire sur la transformation du commerce à ROUBAIX : de l'industrie textile... à la vente à distance (VAD)... jusqu'au commerce digital...

2.2 POINTS D'ATTENTION PARTICULIERE

Le Plan Métropolitain de Développement Économique pour l'Emploi (PMDEE 2015-2020) identifie l'avenir de l'économie métropolitaine en soutenant l'essor d'activités à haute valeur ajoutée (appui à l'émergence de niches industrielles, à l'accroissement du potentiel de recherche et d'innovation, à la dynamisation de la création d'entreprises...). L'objectif est également de consolider le tissu économique traditionnel métropolitain (en particulier les activités industrielles de production, de fabrication...) et de favoriser le maintien et le développement de l'emploi.

Les intentions exprimées par les acquéreurs potentiels devront donc permettre de :

- concourir à la notoriété du territoire métropolitain dans le domaine numérique
- proposer des perspectives de développement dans la continuité de la dynamique du site d'excellence Blanchemaille, porteur de l'image métropolitaine
- faire l'objet d'une signalétique en cohérence avec celle du site Blanchemaille afin d'assurer une lisibilité et une visibilité de l'offre de services
- participer à la dynamisation économique du territoire métropolitain et roubaisien
- proposer un parcours efficace aux entreprises
- assurer l'ancrage des entreprises sur le territoire
- concourir à la valorisation patrimoniale du site.

En cohérence avec les entreprises / acteurs en place mais également ouvert à des concepts originaux et des propositions innovantes / créatives, les projets des acquéreurs potentiels permettront de :

- répondre aux ambitions de digitalisation des entreprises et des acteurs de la métropole
- proposer un lieu totem pour l'accompagnement et la mise en réseau des porteurs de projet
- participer à la structuration de la filière numérique sur l'ensemble de la chaîne de valeur (production, distribution, consommation et services)
- créer / renforcer les liens avec le quartier.

III- ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION

3.1 DOCUMENTS DE LA CONSULTATION

Le présent cahier des charges comporte les caractéristiques du bâtiment à vendre, les orientations à respecter par les acquéreurs éventuels dans le cadre de leurs propositions et le déroulement de la consultation. Il est mis à disposition sur la page internet dédiée aux ventes immobilières suivante : <https://www.lillemetropole.fr/fr/cessions-immobilières>.

La MEL peut être amenée à publier des compléments d'information (notamment en cas de questions d'acquéreurs potentiels) et/ou à reporter la date de remise des propositions.

Les acquéreurs potentiels sont donc invités à consulter régulièrement la page précitée.

Ils devront, le cas échéant, répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Les acquéreurs potentiels pourront visiter le site le **jeudi 28 novembre 2019 à 10H**.

Le rendez-vous est fixé sur place.

Ils sont invités à se faire assister de tout conseil ou corps de métier nécessaires lors de cette visite.

La présence à la visite sera préalablement confirmée par mail à :

Sophie BOULONNE (sboulonne@lillemetropole.fr) / Sophie ENGRAND (sengrand@lillemetropole.fr).

3.2 REMISE DE PROPOSITION D'ACQUISITION

La proposition sera remise d'une part, au format pdf par courriel (taille limitée à 20 Mo) et d'autre part, en 3 exemplaires au format papier et au format pdf sur 2 clés USB contenant tous les éléments du dossier par voie postale à l'adresse suivante :

Mesdames Sophie BOULONNE et Sophie ENGRAND
Métropole Européenne de Lille
Service Aménagement Économique et Implantation
1 rue du Ballon – CS 50749
59034 LILLE Cedex

ou remise contre récépissé :

Mesdames Sophie BOULONNE et Sophie ENGRAND
Métropole Européenne de Lille
Service Aménagement Économique et Implantation
Bâtiment R+ 8 – Accueil principal
1 rue du Ballon
59034 LILLE Cedex.

Les jours ouvrés, du lundi au vendredi de 8H à 18H.

Le pli comportera la mention suivante :

« Cession foncière – ROUBAIX – Site Blanchemaille (Bâtiment MOREAU) ».

Date limite de dépôt : **vendredi 31 janvier 2020 à 12H**.

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

En soumettant une proposition, les acquéreurs potentiels reconnaissent et acceptent qu'ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire leur proposition, sans demande de garantie de leur part, sous les seules conditions qui seront spécifiées à l'acte authentique de vente.

3.3 CONTENU DE LA PROPOSITION

D'une part, l'acquéreur potentiel est tenu de renseigner le formulaire ci-annexé (annexe N°6) et fournir une note de présentation comprenant les informations suivantes :

- identification de l'acquéreur : dénomination sociale, coordonnées complètes, nom du/des dirigeants, représentant légal ou personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir, numéro SIRET, capacité financière (chiffre d'affaires global sur les 3 derniers exercices)
- offre (ferme et définitive) d'acquérir le bien
- proposition de prix en euros (valeur nette de tout droit ou taxe)
- acceptation du cahier des charges.

Il devra également, le cas échéant, remettre une note de présentation de l'équipe constituée, les modalités d'association (identification des acteurs associés et organisation de la mise en œuvre de la proposition associée) ainsi que ses éventuelles garanties.

D'autre part, l'acquéreur potentiel remettra une proposition de projet conforme au cahier des charges, comportant les éléments suivants :

1/ Une note d'intention du projet contenant :

- la philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis, le niveau d'ambition et les innovations proposées (en matière de performance énergétique, de design...)
- la plus-value du projet dans la dynamique de développement du commerce digital (et ses déclinaisons)
- un plan de principe permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager et de visualiser l'usage fonctionnel des espaces (accès au bâtiment, organisation du bâti, affectation des différents espaces...)
- la description des travaux et divers aménagements proposés (notamment les modalités de raccordement / branchement du bâtiment au réseau de chaleur et le coût de ces travaux)
- un plan des niveaux
- des perspectives et/ou images de référence illustrant le projet, ses façades urbaines et la qualité architecturale visée
- une note sur la commercialisation envisagée.

2/ Un bilan financier, suivant le modèle en annexe N°7, permettant d'apprécier la transparence, la robustesse et la fiabilité de l'offre.

3/ Un planning consolidé de réalisation et montage du projet, détaillant les dates prévisionnelles de signature du compromis, éventuelles études réglementaires ou techniques, dépôt et obtention (délai maximum) des autorisations d'urbanisme et le cas échéant environnementales, signature de l'acte, livraison... en tenant compte de la date de fin de convention MEL / EPF sur ce site.

3.4 CHOIX DE L'ACQUEREUR

Il est précisé et accepté par les candidats que si le critère économique des propositions constitue à l'évidence, un élément déterminant d'appréciation, le niveau de qualité de prise en compte des orientations du présent cahier des charges et la capacité des candidats à respecter leurs engagements, entrent en ligne de compte dans le choix final.

L'opérateur devra présenter une offre de prix net vendeur pour l'acquisition du site, comprenant les frais inhérents et aléas, qui seront à sa seule charge.

Les propositions seront analysées par les services de la MEL, en concertation avec l'EPF et la ville de ROUBAIX. Des **négociations et/ou auditions** pourront intervenir le cas échéant avec les acquéreurs potentiels ayant remis les meilleures propositions.

Chaque prospect sera informé par courrier de la suite donnée à sa proposition. Une lettre d'acceptation de l'offre d'achat par la MEL sera adressée à l'acquéreur qui sera, le cas échéant, retenu.

Enfin, la cession du bâtiment MOREAU sera autorisée par délibération du Conseil Métropolitain.

INTERRUPTION DE LA PROCEDURE : S'agissant d'une vente amiable, la MEL et l'EPF se réservent le droit de ne pas donner suite aux propositions reçues ou d'interrompre le processus de vente, sans qu'une indemnisation ne puisse être sollicitée à ce titre.

Aucun frais engagé par les acquéreurs potentiels dans le cadre de la présente consultation, ni aucune indemnisation ne pourront être supportés par la MEL.

IV- CONDITIONS DE CESSION

Le site sera vendu en l'état.

Pour reconstituer une offre foncière et immobilière pour l'activité économique et faciliter la sortie des opérations sur le territoire métropolitain, la MEL et l'EPF ont mis en place un dispositif de minoration foncière en faveur du développement économique des territoires en géographie prioritaire³ (annexe N°8). Le site Blanchemaille est situé dans le périmètre de géographie prioritaire pour les activités économiques.

L'EPF a acquis le bâtiment MOREAU, considéré libre d'occupation, pour 6.675.000 € HT, suivant l'avis du service d'Évaluations Domaniales. S'il est admis que la cession s'opère à ce prix, ce dernier pourrait le cas échéant ne pas être considéré comme un prix plancher.

Dans cette hypothèse, il est précisé que cette fluctuation éventuelle devra être dûment motivée et reposer sur des données consolidées.

Le site, situé dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville, a par ailleurs fait l'objet d'un **premier intérêt de la part du fonds de co-investissement de l'ANRU**.

Sous réserve de validation de leur part, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et le fonds de co-investissement de l'ANRU pourraient investir sous forme de participations minoritaires (maximum 49% des fonds propres) dans les sociétés de projet créées en partenariat avec des investisseurs privés. Ces deux investisseurs publics peuvent investir conjointement ou séparément.

Ils interviennent en tant qu'investisseurs d'intérêt général avisés, c'est-à-dire qu'ils recherchent une rentabilité de leurs fonds propres en même temps qu'un impact positif sur le développement du territoire.

La CDC et le fonds de co-investissement de l'ANRU ont ainsi un rôle d'amorçage du modèle économique en quartier « difficile » où les investisseurs sont moins présents.

Cette intervention en fonds propres est indépendante des programmes de rénovation urbaine financés par l'ANRU. Elle peut intervenir à tout moment mais les données économiques (coût de revient, montant des travaux, loyers attendus, financement bancaire...) doivent être connues afin que la CDC et l'ANRU puissent soumettre le dossier à leur comité d'investissement.

Contacts : <https://www.banquedesterritoires.fr> (03.20.14.19.99)

<https://www.anru.fr/fr/Programmes/Investissements-d-avenir/Ville-et-territoires-durables>
(01.53.63.64.80)

³ La géographie prioritaire en matière de développement économique est définie à partir des géographies prioritaires affichées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) assurant l'attractivité économique de la métropole, de celles portées par le Conseil Régional dans le SRDEII, de la géographie prioritaire de la politique de la ville et des secteurs à enjeux économiques identifiés par la MEL.

ANNEXES

ANNEXE N°1 – Plans du site Blanchemaille

ANNEXE N°2 – Diagnostics avant-vente du bâtiment MOREAU

ANNEXE N°3 – Eléments relatifs à la pollution

3A - Inventaire historique et localisation des sites industriels et activités de service (BASIAS)

3B - Récépissé de déclaration et donné acte de cessation d'activité – Préfecture du Nord

3C - Etude environnementale ERM

ANNEXE N°4 – Déclarations de Travaux (DT) auprès des concessionnaires

ANNEXE N°5 – Convention opérationnelle MEL / EPF (Blanchemaille) en date du 26 novembre 2015

ANNEXE N°6 – Formulaire d'engagement

ANNEXE N°7 – EPF_Bilan opérateur vierge

ANNEXE N°8 – Convention cadre MEL / EPF en date du 21 août 2017