

CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA HAUTE BORNE

CRAC 2019



SOMMAIRE

INTRODUCTION

PARTIE I - INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

I.1 - OBJET DE LA CONCESSION ET MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

I.2 - LES DATES DU CONTRAT DE CONCESSION

I.3 - DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

I.4 - RISQUE DU CONCESSIONNAIRE

PARTIE II - NOTE DE CONJONCTURE

II.1 - LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DEPUIS LE BILAN PRECEDENT

II.2 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION A FIN 2019

PARTIE III - REALISATIONS DE L'ANNEE 2019

III.1.1 - LES RECETTES

III.1.2 - LES DEPENSES

PARTIE IV - PREVISIONS DE 2020 à 2025

IV.1 - LES RECETTES

IV.2 - LES DEPENSES

PARTIE V - BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

V.1 - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE

V.2 - HYPOTHESES DE PREVISIONS DE RECETTES DE CESSION DE CHARGES FONCIERES

V.3 - HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES PREVISIONS DE DEPENSES

CONCLUSION GENERALE

INTRODUCTION GENERALE

Par délibération en date du 2 Décembre 2016, la Métropole Européenne de Lille a désigné la SPL Euralille comme concessionnaire de l'opération d'aménagement Haute Borne pour mener à bien ce projet.

La SPL Euralille s'est ainsi vue notifier la concession d'aménagement Euralille 3000 le 14 février 2017.

Le présent CRAC a été élaboré en référence au traité de concession.

Conformément à l'article 18 du contrat de concession, le présent compte-rendu d'activités au concédant contient :

- Le bilan financier prévisionnel global actualisé
- Une note sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de

l'exercice coulé comparées aux prévisions initiales (partie II - note de conjoncture)

- Un état détaillé des dépenses annuelles acquittées sur les postes (partie III – réalisations de l'année 2018):

Il intègre par ailleurs :

Un rappel des informations administratives (partie I)

Les prévisions de 2019 à 2025 (partie IV)

Une conclusion développant les perspectives et points de vigilance particuliers jusqu'au terme de la concession

I.

INFORMATIONS

ADMINISTRATIVES

I.1 OBJET DE LA CONCESSION ET MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Tel que défini à l'article 1 du traité de concession approuvé par délibération n° 16 C 0892 du Conseil Métropolitain du 02-12-2016, le programme de la concession comprend :

- La commercialisation de 60 000 m² de SDP à usage d'activités tournées notamment vers la recherche, l'innovation et également de proposer des espaces de développement pour la filière matériaux, comme filière d'excellence,
- La réalisation des travaux de viabilisation de ces programmes immobiliers ainsi que les aménagements nécessaires,
- La conduite de toutes les études, démarches, procédures administratives ou réglementaires pertinentes,
- La réalisation des aménagements qui comprendra l'ensemble des travaux de voirie, réseaux, espaces libres et installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des usagers ou habitants des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la présente concession.

Ce programme a été complété par l'avenant n°1 adpoté par délibération du Conseil communautaire 19 C 1066 du 13/12/19. La mission démarche mobilité y est décrite :

« Mettre en oeuvre et animer, à titre expérimental une démarche mobilité, reposant sur un programme d'actions et de solutions découlant du diagnostic mobilité rendu en novembre 2018.

A travers cette démarche, les objectifs à poursuivre pour la Haute Borne et ses voisins sont les suivants:

- Mettre en oeuvre une démarche commune, construite en partenariat, en faveur de la mobilité, pour diminuer la part modale d'utilisation de la voiture (actuellement de 82% sur la Haute Borne seule) et permettre des changements durables des comportements de mobilité, en développant des alternatives efficaces sur le Parc et sur l'ensemble de la zone, pour en faire un laboratoire des nouvelles mobilités à l'échelle de la Métropole
- Développer un quartier mobilité comprise et accompagner la transformation du périmètre élargi, dont le Parc de la Haute Borne, non plus seulement comme un lieu de travail en rupture avec le reste du tissu urbain, mais comme un lieu de vie et d'urbanité intégré au reste de la Métropole. La mobilité doit être un vecteur fort de cette transformation. »

I.2 DATES DU CONTRAT DE CONCESSION

- Délibération de la MEL.....2 décembre 2016
- Notification à la société.....14 février 2017

La convention d'aménagement de la ZAC du Parc Scientifique de la Haute Borne est rendue exécutoire à la date de notification par la Métropole Européenne de Lille à la SPL Euralille le 14 février 2017.

Les délibérations communautaires sur l'opération Haute Borne sont les suivantes :

Par délibération n° 16 C 0892 du 02-12-2016, le Conseil métropolitain a décidé l'attribution à la SPL Euralille de la concession d'aménagement de la ZAC de la Haute Borne pour une durée de 9 ans, et:

- De prendre en considération le programme technique de l'opération tel que défini dans le traité de concession à réaliser sur la zone ;
- D'approuver le bilan financier prévisionnel de la concession sans participation financière de notre établissement ;
- De déléguer à la SPL Euralille le droit de préemption sur le périmètre de la ZAC conformément au traité de concession ;
- De décider que les terrains non vendus et ne devant pas intégrer le domaine public de la Métropole Européenne de Lille ou d'une autre collectivité (biens de reprise) seront cédés à la SPL Euralille à leur prix d'achat soit 2,21 euros HT/m² pour les terres cultivées et 156 000 euros pour le lot 4E pour réaliser les études de faisabilité et superviser l'aménagement.
- D'autoriser la signature d'un contrat d'avance de trésorerie de 1 780 000 euros à l'opération Haute Borne à rembourser, par fractions, et en totalité par la SPL Euralille pour le 31 décembre 2022

Par délibération n° 17 C 0485 du 01-06-2017 le Conseil métropolitain a décidé la cession des fonciers sis à VILLENEUVE D'ASCQ et SAINGHIN-EN-MELANTOIS, au profit de la SPL Euralille, d'une superficie totale d'environ 547411 m², pour un montant de 1 337 503,57 euros, au vu de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et conformément au bilan et au traité de concession.

I.3

L'AGREMENT

Conformément à la délibération 16 C 0892 et au traité de concession, le parc a vocation à accueillir des activités scientifiques et technologiques tournées vers la recherche et l'innovation, le développement durable ; des activités dans le domaine du tertiaire dans la parfaite continuité des entreprises déjà installées ; des activités liées à la thématique « matériaux » s'agissant ici d'une thématique souhaitable mais en aucune façon d'une spécialisation exclusive, pour conforter les implantations déjà existantes notamment de l'IFMAS (Institut Français des Matériaux Agrosourcés).

L'opportunité de chaque implantation est débattue et décidée, au cas par cas, dans le cadre du Comité d'agrément. Ce comité est éclairé, pour sa prise de décision, par un avis circonstancié consultatif émanant des acteurs et partenaires.

Composition du comité d'agrément :

- MEL
- Ville de Villeneuve d'Ascq
- Ville de Sainghin-en-Mélantois
- SPL Euralille

Composition du comité consultatif

- Université de Lille
- CCI
- Lille's Agency dans le cas de projet exogène

I.4. RISQUE DU CONCEDANT

La concession est au risque du concédant.

II.

NOTE DE CONJONCTURE

NOTE DE CONJONCTURE

1 – LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DEPUIS LE BILAN INITIAL

Le présent CRAC propose un bilan constant, au résultat légèrement diminué (-8,20%) en raison principalement de l'étoffement du programme d'études.

HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES RECETTES

Le PLU autorise pour la ZAC Haute Borne la construction maximale de :

- 250 000 m² de surface de plancher sur la partie activité
- 40 000 m² de SDP sur la partie habitat

A la fin de sa concession en 2016, la SAEM de Parc Scientifique Européen de la Haute Borne avait réalisé :

- 190 911 m² de SDP sur la partie activité
- 40 065 m² de SDP dont 269 m² en dehors de la ZAC sur la partie habitat

Il restait donc 59 089 m² à réaliser au moment de la délibération attribuant la concession d'aménagement à la SPL Euralille. Ce potentiel de constructibilité était alors principalement imaginé pour se développer sur le secteur du Grand Carré, au Sud de la ZAC sans qu'aucune obligation réglementaire de développement ne soit inscrite.

A fin 2019, 40 135 m² ont été commercialisés en 3 lots sur le Grand Carré à un prix moyen de 215€/m². Pour mémoire le bilan donnait la possibilité de procéder à des bonifications de prix de cession selon les programmes présentés.

Toutes les constructions seront achevées en 2020, à l'exception de la réserve foncière de 2 000 m² de MC2, qui devrait être livrée en 2022.

Il reste donc désormais 17 000 m² environ à commercialiser sur l'ensemble de la ZAC, sur les 290 000m² initiaux prévus.

Depuis le début de la concession, les recettes prévisionnelles de charges foncières étaient en hausse, résultant de l'attractivité économique de la Haute Borne : initialement de 10 365 k€ au 31/12/2016, elles sont passées à 12 532 k€ au 31/12/2017, et à 13 381 k€ en 2018,

L'hypothèse de commercialisation de la surface de plancher restante est maintenue à 215 € le m² de SDP.

Le montant des recettes prévisionnelles de cession est donc porté à 13 386 K€ soit une très légère hausse de 5 k€ comparativement au dernier CRAC.

HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES DEPENSES

Le nouveau bilan porte les dépenses à 13 198 k€ soit une faible augmentation de 22k€ par rapport au précédent CRAC (+0,17%).

Le seul poste connaissant une diminution depuis le dernier bilan est celui des taxes foncières. Les taxes réglées depuis le début de la concession étant bien en-dessous du prévisionnel, il est proposé d'ajuster le budget.

Les postes en augmentation depuis le dernier bilan sont décrits ci-après.

Concernant les postes impliquant des travaux ou des services intellectuels, ils connaissent une légère hausse en raison de la mise à jour de l'indice de révision des prix. Sont concernées les rubriques « travaux de viabilisation », « honoraires sur travaux », « gestion de site », « frais divers », « frais de géomètre » et « frais de notaire ».

Le poste « études urbaines » est le seul poste en réelle augmentation (+131 430€ soit +17.33%), portant la rubrique à 890 k€, pour les raisons suivantes :

- L'achèvement de la 1^{ère} phase du plan guide, qui a abouti à la création d'un livre blanc des possibles, a donné une vision plus détaillée des études thématiques restant à mener pour aboutir à un plan guide ambitieux pour la Haute Borne, toute particulièrement en termes d'accompagnement de l'agriculture urbaine. Afin de renouveler les baux agricoles, à la suite d'une mise en consultation qui intégrera des exigences plus poussées en matière de développement durable, telle qu'évoquée lors du dernier comité de pilotage d'octobre 2019, et dans le but d'accompagner les exploitants en place dans cette transition, il est prévu de procéder à la sélection d'un prestataire spécialiste du monde agricole, à qui une mission de conception stratégique, d'accompagnement des acteurs et d'animation de la thématique serait confiée pendant 2 ans ;
- L'importance du développement d'un véritable cadre partenarial renforcé avec l'université se traduit par la volonté de sélectionner un prestataire dont le rôle sera d'animer la relation entre la Haute Borne et l'Université, en recherchant des domaines concrets de collaboration et en accompagnant la formalisation de conventions et de plan d'actions communs.
- De même, les nombreuses ambitions en matière de mobilité, de renouvellement du Parc, de

mutualisation des ressources et des équipements, d'amélioration du cadre de vie, portées dans les différentes études, devront s'appuyer pour leur mise en œuvre sur des entreprises constituées en réseau, capables de fédérer leurs initiatives et gérer leurs services mutualisés. Afin d'initier et mettre en œuvre cette démarche, il est proposé de sélectionner un prestataire spécialiste des parcs économiques, qui accompagnerait les entreprises dans la constitution et la mise en route d'une ASL.

- Enfin, la mise en œuvre du plan guide nécessitera la réalisation d'études réglementaires, préalablement à sa mise en œuvre et au renouvellement de la ZAC.
- L'application du taux de révision

Les autres postes ne connaissent pas ou très peu de variation.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Le présent CRAC présente peu d'évolution par rapport à celui de l'année précédente.

Toutefois il est à noter que le Parc de la Haute Borne fait l'objet depuis 2019 de démarches isolées d'opérateurs immobiliers visant à régénérer et densifier le parc de bureaux existant, portant sur les adresses suivantes :

- Le 1, rue Héloïse – EUROPARC : opérateur QUAERO CAPITAL
- Le 5 et 9, rue Héloïse – EUROPARC : opérateur ALTAREA COGEDIM
- Le 10, rue Héloïse – EUROPARC : opérateur NACARAT
- Le 2, rue Hergé – SYNERGIE PARK I : opérateur NACARAT
- Le 1, avenue de l'Horizon – ERE PARK : opérateur LINKCITY

Les projets portés par ces opérateurs sont de deux natures :

- Des projets de densification liés à la démolition d'actifs ayant atteint l'obsolescence,
- Des projets de densification liés à la valorisation des emprises de stationnement des actifs existants.

La majorité de ces projets se concentre sur l'Europarc de la Haute borne (3 sur 5). Il s'agit du premier parc de bureaux développé sur la Haute Borne à la suite de l'arrivée de COFIDIS. Les actifs les plus anciens constituant ce parc ont été livrés à partir de 2004. Ils sont aujourd'hui frappés d'obsolescence et vont générer dans les années à venir de la vacance locative. Cette obsolescence s'accélère sous l'effet de la production en parallèle d'une offre neuve de qualité et répondant aux derniers standards (terrasse, service, mobilité, confort thermique...)

Il conviendra dans le prochain CRAC de se positionner sur ces différentes dynamiques en lien avec le projet urbain de la Haute Borne.

2 – ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION A FIN 2019

VIE DU PARC ET AGREMENTS

Conformément à la délibération 16 C 0892 et au traité de concession, le parc a vocation à accueillir des activités scientifiques et technologiques tournées vers la recherche et l'innovation, le développement durable ; des activités dans le domaine du tertiaire dans la parfaite continuité des entreprises déjà installées ; des activités liées à la thématique « matériaux » s'agissant ici d'une thématisation souhaitable mais en aucune façon d'une spécialisation exclusive, pour conforter les

implantations déjà existantes notamment de l'IFMAS (Institut Français des Matériaux Agrosourcés).

L'opportunité de chaque implantation est débattue et décidée, au cas par cas, dans le cadre du Comité d'agrément comprenant les élus de la Métropole Européenne de Lille, des communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin-en-Mélantois ainsi que l'aménageur. Ce comité est éclairé, pour sa prise de décision, par un avis circonstancié consultatif émanant des acteurs et partenaires que sont l'université de Lille, Matikem, la CCI Grand Lille, le CNRS et pour les dossiers exogènes à la Métropole, Lille's Agency.

LES COMMERCIALISATIONS

La commercialisation du Grand Carré a rencontré un succès immédiat, témoin de l'attractivité du parc de la Haute Borne auprès des utilisateurs et des opérateurs immobiliers.

3 lots ont été commercialisés suite à un appel à manifestation d'intérêt en avril 2017 :

- Les laboratoires Boiron (lot GC01) :
Le permis de construire a été obtenu le 24 novembre 2017. Les travaux de construction d'un bâtiment unique d'une surface de plancher de 3.000 m² sont achevés et l'emménagement des 90 collaborateurs s'est fait le 29 avril 2019. A noter que l'acteur souffre du changement de législation survenu en 2019 juste après son installation (décision de non-remboursement de l'homéopathie par l'Assurance Maladie).
- La SSCV Grand Carré / Aventim (lot GC02):
Le projet prévoit le développement de 13 300 m² de surface de plancher en 6 bâtiments dont un immeuble partiellement dédié aux services.

La totalité des surfaces de bureaux est à ce jour commercialisée :

- MC CAIN a pris possession de ses bureaux au début de cette année.
- AUCHAN a pris à bail les deux bâtiments de 900 m².
- MC2 a pris possession de ses bureaux cet été. A noter que MC2 dispose, via la promesse de vente qui lie la SPL et AVENTIM, d'une capacité d'extension sur le terrain adjacent à son nouveau siège.
- L'acteur de coworking / flex offices NEWTON OFFICES ouvrira ses locaux en mars 2021. Il s'agira de la première enseigne de ce type sur le parc.

Seules les surfaces dévolues à des enseignes de restauration ne sont pas à ce jour commercialisées.

Les travaux du lot ont démarré début janvier 2019 par la construction du bâtiment Mc Cain, qui sera livré à la fin du mois de mars 2020.

Les autres bâtiments sont en chantier et seront livrés en 2020, à l'exception du deuxième bâtiment MC2, prévu pour 2022.

- Tereneo (lot GC03) :

L'acte de vente pour les 15 000 m² a été signé le 4 mai 2018, celui des 9 960 m² le 30 janvier 2019. Un premier permis de construire a concerné les 15 000 m² en 5 immeubles et un parking silo, et un deuxième les 9 660 m² pour des preneurs multiples.

Les derniers travaux s'achèveront en mars 2020. Il reste 700 m² à commercialiser sur l'ensemble du parc.

Les utilisateurs sont installés depuis juin 2019 :

- La majorité est occupée par AUCHAN (17.000 m²)
- ACENSI s'est porté acquéreur de deux bâtiments pour en occuper la moitié et louer l'autre (2 x 843m²)
- COMME J'AIME occupe 2.500 m².
- RCM a pris à bail 800 m².



Vue des programmes de Tereneo et d'Aventim depuis la butte du Grand Carré



L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les travaux d'espaces publics de viabilisation du Grand Carré pour accueillir les premiers arrivants ont porté sur le prolongement de l'avenue Horizon, qui relie le Grand Carré à la Haute Borne historique est achevé. La remise d'ouvrage est entamée.

LA DEMARCHE PLAN GUIDE

Une mission allotie de maîtrise d'œuvre urbaine est en cours, afin d'une part de préparer l'accueil des premiers arrivants sur le Grand Carré (conception et réalisation des espaces publics, accompagnement des programmes immobiliers...), et d'autre part de réfléchir au devenir de la Haute Borne à travers l'élaboration d'un plan guide, sur les axes urbanisme et paysage, développement durable et mobilité.

La première étape du plan guide a consisté en un diagnostic approfondi réalisé à l'échelle de la ZAC et de son périmètre élargi, en lien notamment avec la cité scientifique, et l'élaboration d'un livre blanc des possibles, qui s'est achevée au printemps 2018 par la proposition de 3 scénarios contrastés pour le devenir de la zone.

La deuxième étape, en cours, est une étape intermédiaire entre la réalisation d'un livre blanc et l'élaboration du plan guide final, en l'absence de concertation possible en période pré-électorale.

Elle poursuit les objectifs suivants :

- Détailler les invariants et resserrer les scénarios pour commencer à tendre vers un seul, développer les conditions de leur traduction opérationnelle, définir des priorités,
- Définir les axes thématiques à développer et organiser des réunions d'échanges spécifiques avec les acteurs institutionnels concernés,

- Travailler sur les accroches et l'articulation de la ZAC avec son environnement, et intégrer les projets de développement aux alentours pour anticiper les interactions possibles avec la Haute Borne.

LA DEMARCHE MOBILITE

Rattachée à la réflexion sur le plan guide mais ayant sa dynamique et son calendrier propre, cette démarche vise à concevoir, impulser et animer sur le long terme un dispositif d'actions en faveur de la mobilité à l'échelle de la Haute Borne et de son périmètre élargi. Compte tenu des difficultés de circulation automobile au heures de pointe, les partis d'aménagement et les projets immobiliers doivent s'imaginer « mobilité comprise ».

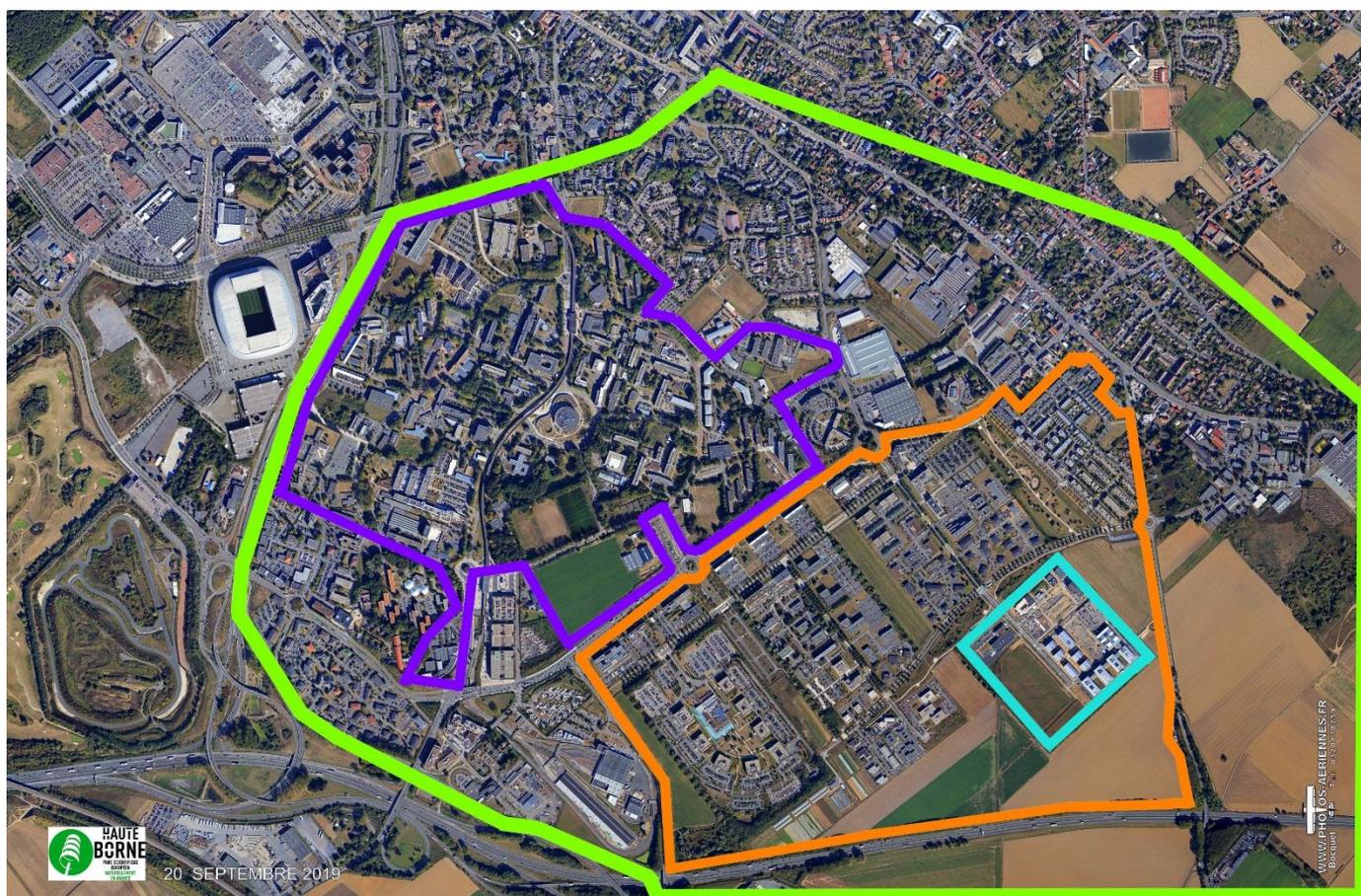
Suite au diagnostic mobilité et à la présentation de ses conclusions fin 2018 aux entreprises et partenaires du Parc, un temps d'approfondissement et d'investigations complémentaires s'est déroulé lors du 1er semestre 2019, qui a abouti à un plan d'actions validé par le Comité de Pilotage du 18 octobre dernier. Ce plan d'actions prévoit la mise en œuvre d'expérimentations courant 2021, consistant principalement en un déploiement de solutions variées de rabattement vers le métro 4 Cantons : mise en place d'une flotte de trottinettes en libre-service, parc mutualisé de vélos, service de navette aux heures de pointe... La durée des expérimentations est prévue entre 6 et 12 mois et sera ajustée en fonction des propositions financières des prestataires retenus à la suite de la consultation.

En parallèle de ces expérimentations, la maîtrise d'œuvre mobilité poursuit sa mission d'animation auprès des usagers du Parc, notamment au travers :

- d'ateliers thématiques (organisation du temps de travail en partenariat avec le bureau des temps de la MEL, co-voiturage...),
- la réflexion sur la mutualisation des ressources (parkings partagés...),
- des études thématiques (modélisation de flux, optimisation des infrastructures existantes notamment en faveur de la facilitation des traversées modes doux de la rue Paul Doumer...)

Pour mémoire la MEL avait décidé en juin 2018 d'allouer 700 000€ de budget à la démarche mobilité (financement sur les recettes prévisionnelles à terme de l'opération, sans participation supplémentaire du concédant).

Cette décision a été entérinée par l'avenant n°1 du 13/12/2019 au traité de concession pour l'intégration de la démarche mobilité et la création de deux lignes dédiées en recette et en dépense.



Les 3 périmètres : en orange la ZAC de la Haute Borne, en violet la Cité Scientifique, et en vert le périmètre d'étude plan guide et mobilité

III.

REALISATIONS 2019

III.1 LES RECETTES 2019

Le montant des recettes du bilan de la concession Haute Borne passe de 13 381484 euros au 31/12/2019 à 13 386 423 euros, soit une augmentation de 0.037%.

Cette augmentation résulte de la légère diminution des aléas de commercialisation, qui sont progressivement réduits au fur et à mesure de l'avancement de la concession, pour tenir compte de la diminution du risque.

Les recettes 2019

	CRAC 31/12/18 Prévu 19 en k€ HT	Réalisé 2019 en k€ HT	Ecart en k€ HT
Cessions charges	4 307	4 314	7
Terrains et droits	4 307	4 314	7
Lot 4E	0	0	0
Produits financiers	0	3,7	3,7
Produits divers	4	0	-4

II.1.1. CESSIONS DE CHARGES FONCIERES 2019

Les cessions suivantes initiées par des promesses synallagamatiques de vente en 2018 se sont conclues en 2019 :

- AVENTIM LOT GC02 acte du 03/04/19 de 8800m² hors MC2 à 1 690 k€
- TERESEO LOT GC3-2 acte du 30/01/19 à 2 273 k€

III.1.2 LA HAUTE BORNE A FIN 2019

II.1.2.1 : L'AGREMENT – LES ENTREPRISES

Le comité d'agrément a été consulté à 9 reprises entre le 1 janvier 2019 et le 17 mars 2020 : toutes les demandes ont obtenu un avis favorable sauf une.

ACENSI	26/02/2019	Avis favorable
I LOVE IT	04/03/2019	Avis favorable
WELLFORM	27/05/2019	Avis favorable
CERCLE PHILO	21/06/2019	Avis favorable
BRICOMAN	26/09/2019	Avis favorable
ACTION SPORT	26/09/2019	Avis favorable
CHAPELLE ORTHODOXE	23/03/2020	Avis défavorable
REST'EAU	17/03/2020	Avis favorable
RCM	17/03/2020	Avis favorable

Le parc comptait au 31 mai 2020, plus de 220 entreprises et près de 10.000 salariés.

III.2 LES DEPENSES 2019

Pour 2019, les dépenses s'élèvent à 13 197 732 €. Elles étaient de 13 175 931€ en 2018, soit une augmentation de 0,16%.

Les écarts entre le réalisé et le prévisionnel de 2019 sont la plupart négatifs, ce qui s'explique par :

- Un décalage de calendrier de la mise en œuvre de la commercialisation du solde de la surface de plancher de la ZAC (frais de notaires et de géomètre de ce fait moins importants que prévus),
- Pas de frais de libération des sols,
- Des travaux de viabilisation moins coûteux que prévus à l'issue des consultations,
- Pas d'occupations illicites sur les terrains SPL entraînant des frais de remise en état (provisionnés sur la rubrique gestion de site),
- Un décalage du démarrage des expérimentations mobilité,
- Des taxes et frais moindres.

Les dépenses

	CRAC 31/12/18 Prévu 2019 en € HT	Réalisé 2019 en € HT	Ecart en € HT
ETUDES	176 742	60 073	-116 670
ACQUISITIONS	20 544	6 216	-14 328
ACQUISITION GRAND CARRE (148346 M ²)	0	0	0
ACQUISITION TERRES AGRICOLES (385 868 M ²)	0	0	0
ACQUISITION LOT 4E	0	0	0
FRAIS DE NOTAIRES	8 000	210	-7 790
FRAIS DE GEOMETRE	7 944	6 005	-1 939
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	0	0	0
LIBERATION DES SOLS	4 600	0	-4 600
TRAVAUX DE VIABILISATION	1 810 406	1 385 718	-424 688
GESTION DE SITES	282 195	49 860	-232 335
ANIMATION ETUDES ET EXPE. MOBILITE	276 574	81 630	-194 944
HONORAIRES SUR TRAVAUX	151 001	112 103	-38 898
REM FORFAITAIRE	230 000	230 000	0
REM DE CLOTURE	0	0	0
TAXES FONCIERES	130 000	13 061	-116 939
FRAIS DIVERS	56 002	38 284	-17 718

III.2.1. ETUDES

Pour mémoire, les équipes de maîtrise d'œuvre ont été retenues par la CAO du 24 novembre 2017 et ont démarré les études en début d'année 2018.

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine en cours pour une durée de 8 ans, est décomposée en 3 lots, avec un montant maximum par lot fixé à 750 000 € HT, et prévoit les volets d'intervention suivants :

LOT 1 : MISSION DE CONCEPTION URBAINE ARCHITECTURALE ET MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE DES ESPACES PUBLICS

- VOLET A : Mission d'études préliminaires de conception urbaine
 - Diagnostic de l'existant et scénarii d'aménagement
 - Conception spatiale du projet (plan masse d'insertion, espaces publics, trame viaire, traitement paysager, ...)
 - Approche économique du projet - estimation
- VOLET B : mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics au sens du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 : EP, AVP, PRO ACT, EXE/VISA, DET, AOR, OPC éventuellement.
- VOLET C : Suivi de la mise en œuvre du projet urbain et Accompagnement de l'élaboration des programmes immobiliers

LOT 2 : MISSION DEVELOPPEMENT DURABLE

- VOLET D : Analyse/ Propositions - Mission menée en étroite collaboration avec les études du lot 1 au stade étude de faisabilité (volet A) et ESQ/AVP (volet B)

- VOLET E :

- Cahier des Charges de prescriptions environnementales
- Suivi du respect des obligations et/ou engagements environnementales

LOT 3 : MOBILITE

- VOLET F : Diagnostic / Actions-Expérimentations / Bilan
 - Volet F1 : Diagnostic sur le périmètre de la ZAC et au-delà (cf. plan N°)
 - Volet F2 : Actions / Expérimentations / Bilan
- Volet G : Cahier des charges mobilités spécifiant les solutions à mettre en place lors de l'implantation d'une entreprise et les aides pour y parvenir.

Les objectifs de ces missions de MOE sont :

- Préparer le Grand Carré a l'accueil des premiers arrivants
 - La conception et l'exécution des travaux de prolongement de l'avenue Horizon, qui assureront la desserte des premiers lots construits au Grand Carré ; les travaux de viabilisation s'achèveront au 1er trimestre 2019, et les livraisons des premières constructions s'échelonneront durant l'année 2019;
 - La conception d'un cahier de prescriptions paysagères à l'échelle du Grand Carré, achevé au 2ème trimestre 2018, qui guide la conception des espaces publics et s'applique aux aménageurs privés ;
 - L'analyse et l'accompagnement des projets développés sur les 3 premiers lots (Boiron, Tereneo, Aventim)

- Elaborer un plan guide

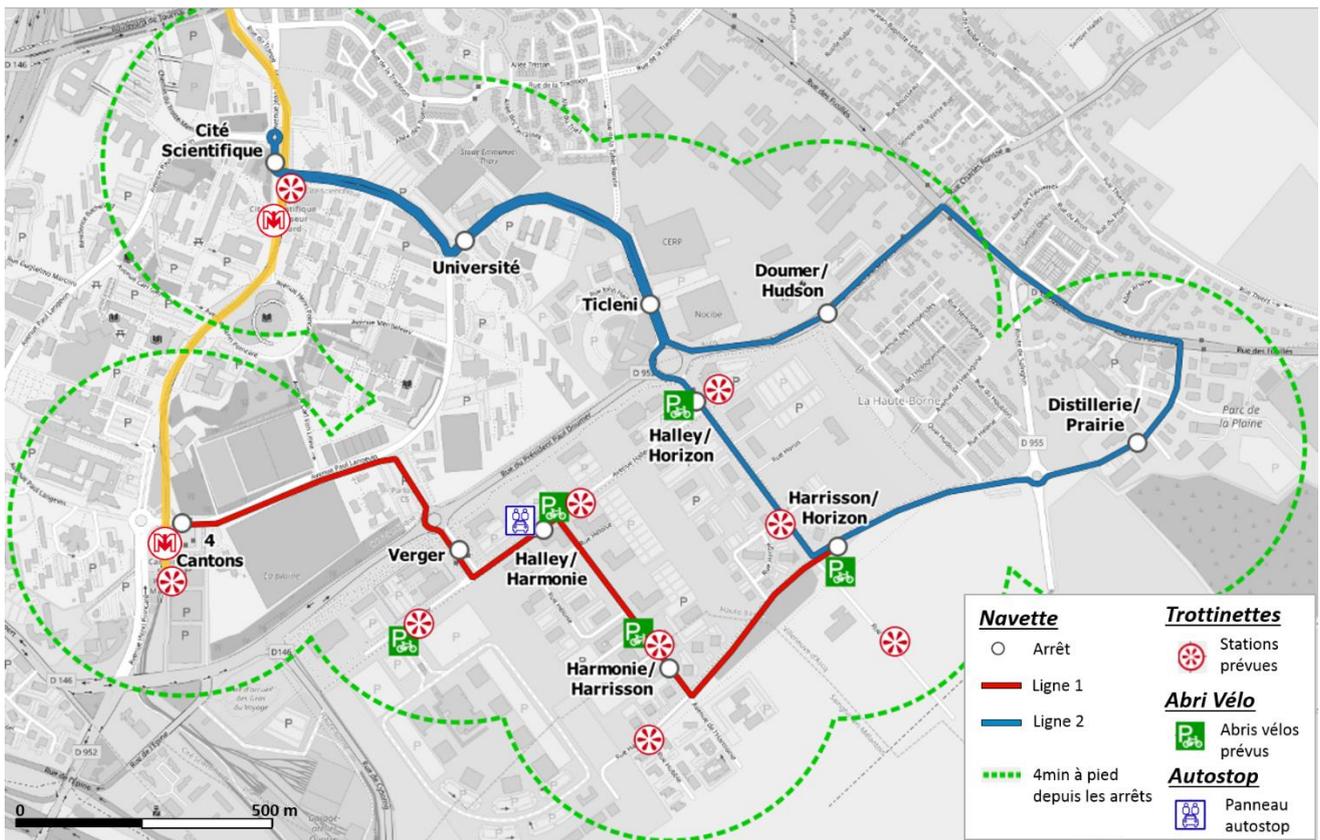
Un diagnostic approfondi a été réalisé à l'échelle de la ZAC et de son périmètre élargi, en lien notamment avec la cité scientifique. Cette première étape s'est achevée au printemps 2018 par la proposition de 3 scénarios contrastés pour le devenir de la zone, rassemblés dans un livre blanc des possibles.

- Améliorer la mobilité

Il s'agit de concevoir, impulser et animer sur le long terme un dispositif d'actions en faveur de la mobilité à l'échelle de la Haute Borne et de son périmètre élargi. Un diagnostic mobilité a été finalisé au 2ème trimestre 2018, qui a permis de mettre en avant des pistes d'actions à développer par la suite.

Il sera proposé aux usagers de la Haute Borne d'expérimenter pendant 6 mois à un an un bouquet de services de rabattement vers les stations de métro 4 Cantons et Cité Scientifique

- ❖ Mise en place d'un service de navettes (1^{er} trimestre 2021); aménagement préalable permettant la traversée du parking C5 par les futures navettes
- ❖ Service de trottinettes en libre-service sur borne de stationnement (2^{ème} trimestre 2021)
- ❖ Développement de la pratique du vélo :
 - Fourniture et pose d'abris vélos
 - Flotte mutualisée de vélos entre les entreprises intéressées (appel à manifestation d'intérêt lancé auprès des entreprises en fin d'année 2020, pour une effectivité du service en mars 2021)



Plan des expérimentations mobilités à lancer en 2021

III.2.2. ACQUISITIONS

Les engagements opérés sur 2019 s'élèvent à 6005 € et correspondent à des frais de géomètre.

III.2.3. TRAVAUX DE VIABILISATION

Les dépenses relatives aux travaux de viabilisation s'élèvent en 2019 à 1 385 718 €. Elles correspondent aux travaux de défrichage de la butte du Grand Carré, dont le marché a été attribué à Pinson Paysage, et au prolongement de la rue Harisson, réalisé par Urban VRD.

III.2.4. GESTION DE SITES

En 2019, les dépenses sur le poste Gestion de site s'élèvent à 49 860 €, comportant des dépenses de gestion de site traditionnelles: défrichage d'entretien, réfection du parking d'appoint de la partie habitat, évacuation de déchets, sécurisation, ...

III.2.5. ANIMATION ETUDES ET EXPERIMENTATION MOBILITE

81 630 € ont été affectés à la démarche mobilité en 2019, incluant la réalisation des missions suivantes :

- Etude de modélisation des scénarios de bouclage du Grand Carré
- Communication print et web sur la démarche
- Animation transversale de la thématique

III.2.6. HONORAIRES SUR TRAVAUX

Les dépenses d'honoraires sur travaux en 2019 s'élèvent à 112 103 €, correspondant au suivi des travaux de défrichage de la butte et de prolongement de la rue Harisson.

HAUTE BORNE – LES RECENTES REALISATIONS



TRAVAUX D'ESPACES VERTS DU GRAND CARRE
CI-DESSUS
TRAVAUX DE PROLONGEMENT DE LA RUE HARRISON
CI-CONTRE



III.2.7. REMUNERATION

- Rémunération Forfaitaire : 230 k€ / an, selon les dispositions contractuelles
- Rémunération de clôture : Sans Objet

III.2.8. TAXES FONCIERES

Sans objet

III.2.9. FRAIS DIVERS

Le montant des frais divers s'élève à 38 284 €.

A noter que le poste frais divers comprend la communication.

III.2.10. ALEAS

Sans objet

II.2.11. FRAIS FINANCIERS

Sans objet.

III.3 ELEMENTS FINANCIERS

III.3.1. AVANCE DE TRESORERIE

Sans objet pour l'année 2019.

Pour mémoire, par délibération n° 16 C 0892 du 02-12-2016, le Conseil métropolitain a autorisé la signature d'un contrat d'avance de trésorerie de 1 780 000 euros à l'opération Haute Borne, à rembourser, par fractions, et en totalité par la SPL Euralille pour le 31-12-2022.

La demande d'avance a été effectuée courant mai 2017. La MEL a versé l'avance en date du 3 juillet 2017 permettant ainsi l'acquisition des fonciers.

Au vu des recettes de cessions réalisées en 2017 supérieures au prévisionnel, il a été acté lors du CRAC de 2017 le remboursement total de l'avance de façon anticipée. Ce remboursement a été réalisé en 2019.

IV.

PREVISIONNEL

2020-2025

IV.1 LES RECETTES

Du fait de la bonne commercialisation, le montant prévisionnel des produits passe de 13 381 k€ HT à 13 386 k€ HT.

Les recettes 2019

	CRAC 31/12/18 en € HT	CRAC 31/12/19 en € HT	Ecart en € HT
Cessions charges	13 211 484	13 212 716	1 232
Terrains et droits	13 055 484	13 056 716	1 232
Lot 4E	156 000	156 000	0
Produits financiers	150 000	150 000	0
Produits divers	0	3 706	3 706

IV.1.1 : CHARGES FONCIERES

Les ventes prévues pour 2020 correspondent à la quasi-finalisation de la commercialisation des 17 000m² restants de SDP. L'hypothèse retenue de commercialisation du solde est 2021.

Il n'y a pas eu de nouvelles cessions depuis le dernier CRAC, hormis celle sur HB1 pour le développement d'un restaurant sur le centre de services : l'acte a été signé le 10 juillet 2020 pour la cession de 372m² de surface de plancher complémentaire pour la construction d'un Rest'eau.



Verger en vis-à-vis du futur Rest'eau du Centre de services

IV.1.2 : PARTICIPATIONS TIERS DEMARCHE MOBILITE

Un protocole d'accord relatif à la mobilité a été signé entre la SPL et TERENEO le 30 janvier 2019, afin entre autres de dégager TERENEO de son obligation, inscrite à l'acte de vente, de mettre en place un service de navette, en contrepartie du versement d'une participation à la démarche mobilité de 150 000 €. Cette somme sera entièrement affectée à la démarche mobilité.

IV.2 LES DEPENSES

Pour 2019, les dépenses s'élèvent à 13 197 732 €. Elles étaient de 13 175 931€ en 2018, soit une +0,16%.

Le seul poste connaissant une diminution depuis le dernier bilan est celui des taxes foncières. Les taxes réglées depuis le début de la concession étant bien en-dessous du prévisionnel, le budget est ajusté.

Concernant les postes impliquant des travaux ou des services intellectuels, ils connaissent une légère hausse en raison de la mise à jour de l'indice de révision des prix.

Sont concernées les rubriques « travaux de viabilisation », « honoraires sur travaux », « gestion de site », « frais divers », « frais de géomètre » et « frais de notaire ».

Le poste « études urbaines » est le seul poste en réelle augmentation (+131 430€ soit +17.33%), portant la rubrique à 890 k€.

Les autres postes ne connaissent pas ou très peu de variation.

Les dépenses

	CRAC 31/12/18 en € HT	CRAC 31/12/19 en € HT	Ecart en € HT
ETUDES	758 543	889 973	131 430
ACQUISITIONS	1 471 642	1 477 602,22	5 960
ACQUISITION GRAND CARRE (148346 M²)	328 504	328 504	0
ACQUISITION TERRES AGRICOLES	853 000	853 000	0
ACQUISITION LOT 4E	156 001	156 002	1
FRAIS DE NOTAIRES	38 782	40 992	2 210
FRAIS DE GEOMETRE	63 856	67 605	3 749
FOUILLES ARCHEOLOGQUES	0	0	0
LIBERATION DES SOLS	31 500	31 500	0
TRAVAUX DE VIABILISATION	5 899 443	5 931 389	31 946
GESTION DE SITES	687 288	703 718	16 429
ANIMATION ETUDES ET EXPE. MOBILITE	850 000	850 000	0
HONORAIRES SUR TRAVAUX	621 966	635 171	13 206
REM FORFAITAIRE	1 840 000	1 840 000	0
REM DE CLOTURE	58 600	58 600	0
TAXES FONCIERES	300 000	117 661	-182 339
FRAIS DIVERS	439 450	444 618	5 168

IV.2.1 : ETUDES GENERALES

CRAC 31/12/2018	CRAC 31/12/2019	Ecart
758 543 € HT	889 973 € HT	131 430 € HT

Dans le cadre de la démarche globale d'élaboration du plan guide pour la Haute Borne, les prochaines études programmées sont les suivantes :

FINALISATION DU PLAN GUIDE

Un livre blanc des possibles a été produit en 2018 par la maîtrise d'œuvre urbaine, 1ère étape vers la conception d'un plan guide, qui arrêtera les grands principes spatialisés du devenir de la Haute Borne.

Le livre blanc fixe des invariants d'aménagement et décrit 3 scénarios contrastés pour l'avenir de la Haute Borne en matière d'urbanisme, paysage, développement durable et mobilité.

La prochaine étape, visant à la réalisation du plan guide final, poursuivra les objectifs suivants :

- Détailler les invariants et resserrer les scénarios pour tendre vers un seul, et développer les conditions de sa traduction opérationnelle, définir le phasage et les priorités,
- Définir les axes thématiques à développer et organiser des réunions d'échanges spécifiques avec les acteurs institutionnels concernés,
- Travailler sur les accroches et l'articulation de la ZAC avec son environnement, et intégrer les projets de développement aux alentours pour anticiper les interactions possibles avec la Haute Borne.

Dans ce cadre, des études ponctuelles seront menées, notamment de définition de programme et d'accompagnement de recherches d'implantation.

- Réaliser une étude de programmation d'espace public en vue d'une redéfinition du profil en travers de la rue Paul Doumer pour :
 - o Diminuer l'effet de rupture de la rue Paul Doumer et améliorer la perméabilité Nord/Sud de la rue entre le Parc de la Haute Borne d'un côté, et la cité universitaire et le métro 4 Cantons de l'autre, dans un double objectif de faciliter les interactions entre l'Université et le Parc de la Haute Borne, et les déplacements entre le Parc et le métro ;
 - o Evaluer l'opportunité de l'accueil d'un ou deux couloirs de bus en site propre, sur l'emprise de la rue Paul Doumer élargie aux espaces publics alentours (les espaces arborés au Nord et la promenade Stéphane Hessel au Sud) et/ou sur l'avenue Halley parallèle ;
 - o Rendre les déplacements en modes actifs plus sécurisés et confortables le long de l'axe et en traversée, par l'optimisation des franchissements de la rue, la création de cheminements dédiés, etc. ;
 - o Dissuader les automobilistes d'adopter une vitesse excessive sur ce tronçon ;
 - o Assurer une cohérence d'ensemble entre les flux en vérifiant le bon fonctionnement de chaque mode par rapport aux autres, selon les différents itinéraires possibles.

PROJET AGRICOLE DE LA HAUTE BORNE :

La SPL Euralille a récemment confié une mission de 2 ans pour développer le projet agricole de la ZAC à l'équipe Paysage 360/Initiatives Paysannes/Terre de Liens.

Les objectifs de la mission sont les suivants :

- Définir une stratégie de répartition et les conditions d'exploitation des espaces cultivés et des espaces libres mutables à travers la réalisation d'un diagnostic et la définition des enjeux agricoles de la Haute Borne,
- Accompagner l'évolution du modèle économique, social et environnemental des acteurs en place et de ceux qui intégreraient éventuellement la démarche en cours de route,
- Accompagner la SPL EURALILLE dans la formalisation d'une consultation pour la mise à disposition des terres dans une nouvelle configuration et une logique de développement durable réaffirmée, sans pour autant bouleverser le système en place,
- Accompagner la SPL et les agriculteurs dans la 1ère année de mise en œuvre de la nouvelle configuration agricole
- Définir les conditions de la pérennisation du nouveau modèle agricole et de la sacralisation de la vocation agricole et paysagère des terres identifiées

ETUDES DE CAPACITE EN REPONSE A DES PROJETS D'IMPLANTATION NOUVELLE OU D'EXTENSION

- Implantation d'un Rest'eau par l'IRD souhaité à proximité du pôle de services
- Réflexion sur la mutabilité foncière (ex. parking C7)

IV.2.2. ACQUISITIONS

CRAC 31/12/2018	CRAC 31/12/2019	Ecart
1 471 642€ HT	1 477 602,22 € HT	5 960,22€ HT

IV.2.3 : TRAVAUX DE VIABILISATION

CRAC 31/12/2018	CRAC 31/12/2019	Ecart
5 899 443 € HT	5 931 389 € HT	31 946 € HT

Les coûts ont été ajustés par application de l'indice de révision TP01.

IV.2.4 : GESTION DE SITE

CRAC 31/12/2018	CRAC 31/12/2019	Ecart
687 288 € HT	703 718 € HT	16 429 € HT

IV.2.4 : ANIMATION, ETUDES ET EXPERIMENTATIONS MOBILITE

CRAC 31/12/2018	CRAC 31/12/2019	Ecart
850 000€ HT	850 000 € HT	0

La démarche mobilité, qui était auparavant intégrée à la rubrique gestion de site, fait désormais l'objet d'une ligne dédiée par avenant du 13/12/2019 « Animation, études et expérimentations mobilité ».

A noter que c'est dans cette rubrique que se retrouvent les prévisions de dépenses liées au versement des 150 000€ de Tereneo en faveur du développement de solutions de mobilité.

IV.2.5 : HONORAIRES SUR TRAVAUX

CRAC 31/12/2018	CRAC 31/12/2019	Ecart
621 966€ HT	635 171€ HT	13 206€ HT

IV.2.6 : REMUNERATION

CRAC 31/12/2018	CRAC 31/12/2019	Ecart
1 840 000€ HT	1 840 000€ HT	0

IV.2.7 : FRAIS DIVERS

CRAC 31/12/2018	CRAC 31/12/2019	Ecart
439 450€ HT	444 618€ HT	5 168€ HT

V.

**BILAN ET PLAN DE
TRESORERIE
PREVISIONNEL**

CONCESSION ZAC HAUTE BORNE

CRAC au 31/12/2019 - PLAN DE TRESORERIE

EN € H.T., arrêté au 31/12/2019

Intitulé	Initial	CRAC 12/2018
RECETTES	10 365 000	13 381 484
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	10 341 000	13 211 484
TERRAINS ET DROITS	10 185 000	13 055 484
BAC LOT 4E	156 000	156 000
PARTICIPATION TIERS DEMARCHE MOBILITE		150 000
PRODUITS FINANCIERS	0	0
PRODUITS DIVERS	24 000	20 000
DEPENSES	10 365 000	13 175 931
ETUDES	450 000	758 543
ACQUISITIONS	1 433 731	1 471 642
ACQUISITION GRAND CARRE (148346 M²)	327 845	328 504
ACQUISITION TERRES AGRICOLES (385 868 M²)	852 768	853 000
ACQUISITION LOT 4E	156 000	156 001
FRAIS DE NOTAIRES	5 941	38 782
FRAIS DE GEOMETRE	57 858	63 856
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	0	0
LIBERATION DES SOLS	33 320	31 500
TRAVAUX DE VIABILISATION	4 473 772	5 899 443
GESTION DE SITES	568 000	687 288
ANIMATION ETUDES ET EXPERIMENTATIONS MOBILITE		850 000
HONORAIRES SUR TRAVAUX	514 497	621 966
REM FORFAITAIRE	1 840 000	1 840 000
REM DE CLOTURE	50 000	58 600
TAXES FONCIERES	300 000	300 000
FRAIS DIVERS	456 000	439 450
ALEAS	279 000	249 000
FRAIS FINANCIERS	0	0
SOLDE RECETTES - DEPENSES	0,00	205 552,97
AVANCES DE TRESORERIE		
FLUX DE TVA		
TRESORERIE PERIODE		205 552,97
TRESORERIE CUMUL		205 552,97

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réalisé	Réalisé	Réalisé	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu
141 724	4 844 208,57	4 467 750,27	3 516 740	404 000	4 000	4 000	4 000	0
141 724	4 844 209	4 314 044	3 512 740	400 000	0	0	0	0
141 724	4 844 209	4 314 044	3 356 740	400 000	0	0	0	0
			156 000					
		150 000						
		3 706						
			4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	
1 654 618,53	803 954,54	1 976 944,66	2 672 777	948 600	742 400	3 888 437	343 300	166 700
10	98 705	60 073	224 685	325 500	165 500	15 500	0	0
1 350 082	17 348	6 216	37 756	24 300	15 800	12 800	7 300	6 000
328 504								
853 000								
156 001		1						
8 782		210	17 000	9 000	3 000	3 000	0	0
3 796	17 348	6 005	14 456	9 000	6 500	3 500	1 000	6 000
		0	6 300	6 300	6 300	6 300	6 300	0
16 650	174 633	1 385 718	810 241	150 000	150 000	3 244 147	0	0
28 280	28 427	49 860	426 850	70 000	68 000	18 000	7 300	7 000
	63 788	81 630	704 583	0	0	0	0	0
0	157 166	112 103	77 313	14 000	3 000	268 590	3 000	0
230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	
								58 600
		13 061	20 000	18 300	17 600	16 900	16 200	15 600
29 596	33 888	38 284	99 850	75 000	51 000	41 000	38 000	38 000
			41 500	41 500	41 500	41 500	41 500	41 500
-1 512 895	4 040 254	2 490 806	843 963	-544 600	-738 400	-3 884 437	-339 300	-166 700
1 780 000		-1 780 000						
5 386	75 172	121 926	-202 485					
272 491	4 115 426	832 732	641 479	-544 600	-738 400	-3 884 437	-339 300	-166 700
272 491	4 387 918	5 220 649	5 862 128	5 317 528	4 579 128	694 691	355 391	188 691

Nouveau Bilan	Ecart
13 386 423	4 939
13 212 716	1 232
13 056 716	1 232
156 000	0
150 000	0
3 706	3 706
20 000	0
13 197 732	21 801
889 973	131 430
1 477 602,22	5 960
328 504	0
853 000	0
156 002	1
40 992	2 210
67 605	3 749
0	0
31 500	0
5 931 389	31 946
703 718	16 429
850 001	1
635 171	13 206
1 840 000	0
58 600	0
117 661	-182 339
444 618	5 168
249 000	0
0	0
188 691	-16 862
0	0
0	0
188 691	-16 862
188 691	-16 862

CONCLUSION GENERALE

Le présent CRAC présente peu d'évolution par rapport à celui de l'année précédente.

Toutefois il est à noter que le Parc de la Haute Borne fait l'objet depuis 2019 de démarches isolées d'opérateurs immobiliers visant à régénérer et densifier le parc de bureaux existant, portant sur les adresses suivantes :

- Le 1, rue Héloïse – EUROPARC : opérateur QUAERO CAPITAL
- Le 5 et 9, rue Héloïse – EUROPARC : opérateur ALTAREA COGEDIM
- Le 10, rue Héloïse – EUROPARC : opérateur NACARAT
- Le 2, rue Hergé – SYNERGIE PARK I : opérateur NACARAT
- Le 1, avenue de l'Horizon – ERE PARK : opérateur LINKCITY

Les projets portés par ces opérateurs sont de deux natures :

- Des projets de densification liés à la démolition d'actifs ayant atteint l'obsolescence,
- Des projets de densification liés à la valorisation des emprises de stationnement des actifs existants.

La majorité de ces projets se concentre sur l'Europarc de la Haute borne (3 sur 5). Il s'agit du premier parc de bureaux développé sur la Haute Borne à la suite de l'arrivée de COFIDIS. Les actifs les plus anciens constituant ce parc ont été livrés à partir de 2004. Ils sont aujourd'hui frappés d'obsolescence et vont générer dans les années à venir de la vacance locative. Cette obsolescence s'accélère sous l'effet de la production en parallèle d'une offre neuve de qualité et répondant aux derniers standards (terrasse, service, mobilité, confort thermique...)

Il conviendra dans le prochain CRAC de se positionner sur ces différentes dynamiques en lien avec le projet urbain de la Haute Borne.

* * * * *

DECISIONS A PRENDRE

L'ensemble des prévisions et commentaires conduit à demander au Conseil Métropolitain

- d'approuver le présent compte-rendu annuel d'activité
- d'approuver le bilan prévisionnel à + 189 k€ HT

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA HAUTE BORNE

—
CRAC
2019
—

LUNDI 2 NOVEMBRE 2020