



Pouvoir adjudicateur

COMMUNAUTE DE COMMUNES FLANDRES LYS

500 Rue de la lys
59253 LA GORGUE

Objet :

**CONCESSION D'AMENAGEMENT RECONVERSION DU SITE SAFILIN A
SAILLY SUR LA LYS**

**PASSE EN APPLICATION DES ARTICLE L.3100-1 ET SUIVANTS
DU CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE
DES ARTICLES L.300-4 ET SUIVANTS, DES ARTICLES R.300-4 ET SUIVANTS DU
CODE DE L'URBANISME**

PROGRAMME DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Date et heure limites de remise des candidatures et des offres :

XXXXXXX

SOMMAIRE

Objet de la consultation d'aménagement et éléments de contexte	3
Une opération de requalification ambitieuse	3
Une concession d'aménagement avec transfert du risque économique	4
Projet de territoire	4
Périmètre de la concession	4
La maîtrise du foncier	4
Programme de l'opération	5
Missions de l'aménageur	14
Durée de la concession	14

DOCUMENT DE TRAVAIL

Objet de la consultation d'aménagement et éléments de contexte

Depuis plusieurs années, les élus de la CCFL travaillent sur la requalification de la friche SAFILIN. Cette ancienne filature, qui occupe une place particulièrement importante au sein du quartier Bac-Saint-Maur, a employé jusqu'à 800 ouvriers au début du 20^{ème} siècle. Implanté sur plus de 3ha dont 25000 m² de bâtis, le site se localise entre la Lys et la route départementale n°945. Il se composait de bâtiments industriels et de stockage, de bureaux et d'une église.

Une étude pré-opérationnelle d'opportunité et d'aménagement pour la requalification du site a été confiée à une équipe pluridisciplinaire. L'objectif de cette étude qui a permis d'aboutir à un plan guide mi-2021 était de :

- Proposer une intervention et une destination fonctionnelle des terrains et bâtiments sur les emprises foncières acquises par l'EPF,
- Définir un ou plusieurs scénarii d'aménagement
- Vérifier la faisabilité économique et technique du scénario retenu
- Examiner ses impacts juridiques et réglementaires

La volonté politique est d'ouvrir le site sur la Lys, en préservant les éléments architecturaux forts du site historique. Ainsi, le bâtiment emblématique de la filature est conservé, ainsi que la chaufferie et la cheminée. Le bâtiment de peignage, en très mauvais état, est démoli afin de laisser la place à une grande esplanade, en face de la Lys. Sur cette base, l'EPF propriétaire du site, a lancé les travaux de démolition.

La CCFL souhaite confier à un tiers la réalisation de l'opération de requalification du site SAFILIN.

La procédure prévoit le transfert du risque économique au concessionnaire conformément à l'article R.300-4 du code de l'urbanisme. La conclusion du traité de concession d'aménagement s'effectuera conformément au Code de la commande Publique ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique et le décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique et au code de l'Urbanisme.

Aussi, par délibération en date du 19 décembre 2023, le Conseil communautaire a approuvé le principe de concession d'aménagement consistant en la requalification du site SAFILIN. Ainsi, le concessionnaire devra acquérir le foncier auprès de l'EPF, puis engager des travaux de viabilisation pour requalifier le site et accueillir des nouveaux programmes à vocation économique.

Les enjeux de cette requalification sont les suivants :

- Valoriser et pérenniser un patrimoine industriel
- Créer des fenêtres urbaines vers la Lys
- Ouvrir le site sur le quartier avec la création de nouveaux espaces publics
- Accorder la programmation aux potentiels du site
- Redonner une vocation plus qualitative au site en y intégrant des espaces de respiration végétalisés et perméables
- Construire les conditions d'une démarche partenariale avec l'ensemble des parties prenantes, et maintenir un fort niveau de communication et de concertation avec les partenaires, les habitants, les associations, les collectivités...

Une opération de requalification ambitieuse

Les opérations publiques d'aménagement durable constituent l'un des modes d'intervention des collectivités locales pour « fabriquer la ville ». Les opérations d'aménagement, définies au 1er alinéa de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, ont pour objets de :

- Mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Le projet de requalification du site SAFILIN entre pleinement dans ces objectifs, notamment :

- organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti
- désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Une concession d'aménagement avec transfert du risque économique

Les concessions d'aménagements, prévues aux article L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivant du code de l'urbanisme permettent aux collectivités territoriales de concéder à un tiers, aménageur, sous sa maîtrise d'ouvrage, la réalisation d'une opération afin de mettre une opération d'aménagement. L'aménageur assure la réalisation des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession d'aménagement ainsi que les études et toutes missions nécessaires à leur exécution. Le concessionnaire se rémunère en procédant à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Le traité de concession prévoit le transfert d'une part du risque économique au concessionnaire. Le risque transféré s'apprécie au regard de l'ensemble des stipulations du contrat s'agissant du mode de rémunération retenu, de l'importance des apports et subventions des collectivités publiques, du sort des biens non commercialisés en fin de contrat et des garanties consenties par l'autorité concédante.

Une fois la durée de la concession terminée, le concédant se fera rétrocéder les équipements publics.

Projet de territoire

Cette concession d'aménagement s'inscrit dans un projet de territoire global et cohérent à l'échelle de la commune et de la CCFL. L'ensemble des études préalables et des projets en cours témoigne d'une ambition politique forte dans laquelle l'aménageur devra s'inscrire.

Périmètre de la concession

Le périmètre de l'opération d'environ 22300 m² est le suivant :



La maîtrise du foncier

La CCFL a signé le 8 janvier 2016 une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Spécial pour le site de la Filature SAFILIN pour une durée de 5 ans. Cette convention a fait l'objet d'un 1^{er} avenant en date du 17 décembre 2018 portant sur le périmètre d'intervention de l'EPF.

L'EPF a procédé à l'acquisition de la filature le 18 décembre 2018. L'entreprise SAFILIN a conservé en propriété l'ouest du site comprenant un terrain nu et un bâtiment de stockage, d'une surface de 7650 m² sur lesquels ont été implantés un nouveau siège social et un entrepôt logistique. La commune de Saily sur la Lys est quant à elle devenue propriétaire de l'Eglise sise sur la parcelle AO126 d'une surface de 410m².

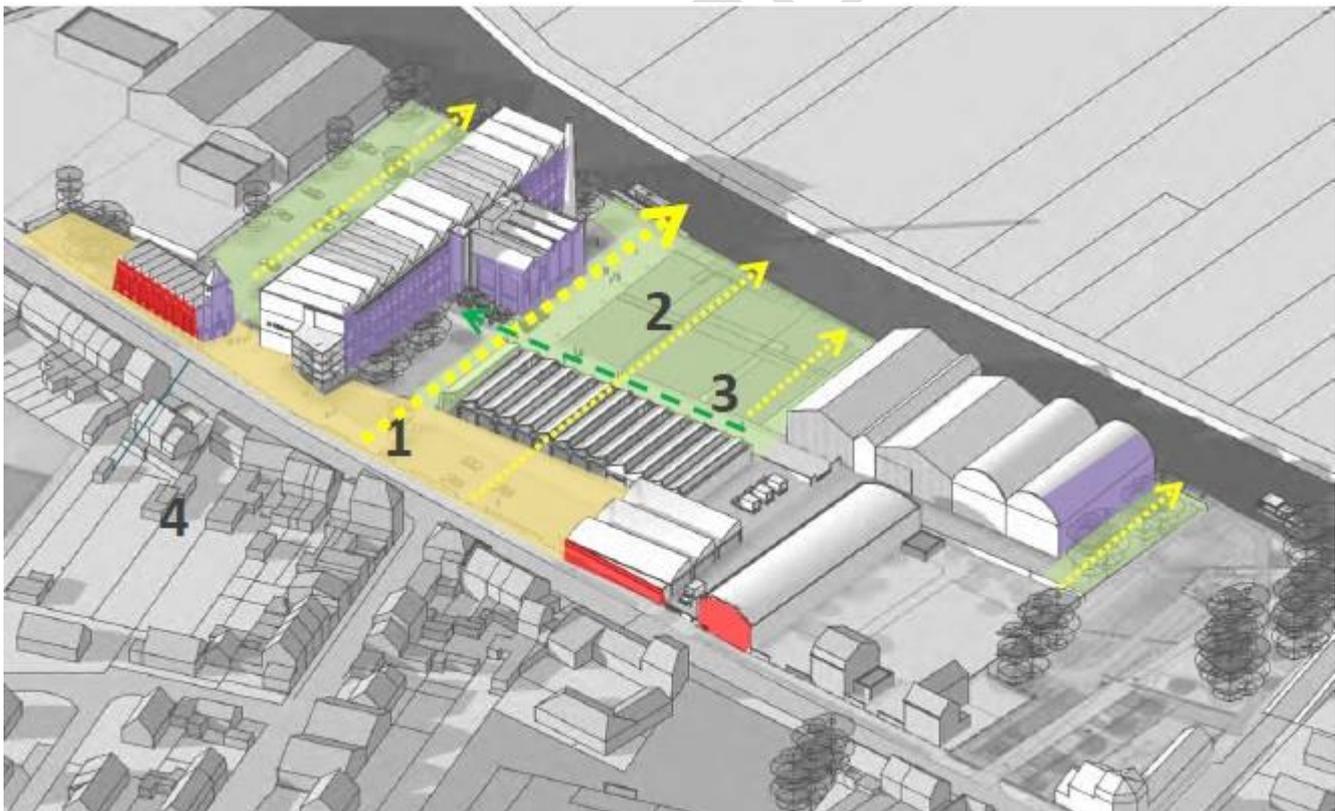
Un second avenant a été régularisé en date du 21 juin 2021 afin de prolonger de 48 mois la convention et permettre à l'EPF de réaliser les travaux et à la CCFL de lancer les études opérationnelles, portant son terme au **8 janvier 2025**. Cet avenant a également permis d'intégrer les nouvelles modalités d'intervention opérationnelle issues du PPI 2020-2024.

Ainsi le cout de revient prévisionnel de l'opération et le prix de cession cible sont établis comme suit :

Acquisition et frais associés	714 231 €
Frais de gestion	324 776 €
Travaux	2 140 000 €
Prix de revient	3 179 007 €
Minoration travaux (80%)	1 712 000 €
Prix de cession cible	1 467 007 €

Programme de l'opération

□ Principes urbains :



Extrait du plan guide (Etude pré-opérationnelle d'opportunité et d'aménagement pour la réaffectation du site SAFILIN -Phase 4 Antea Group / Debrock Architecte/ Profil Ingénierie/ Adenda/ Equality)

⇒ Aménager des espaces publics et des circulations suivant les **lignes de force du site** :

- Elargissement de l'espace public de la rue de Lys et mettre en valeur Parvis, square de l'église, stationnement...
- Ouverture sur la Lys : Mail, Esplanade verte, jardin d'eau, ...
- Valorisation de la perspective majeure sur la filature

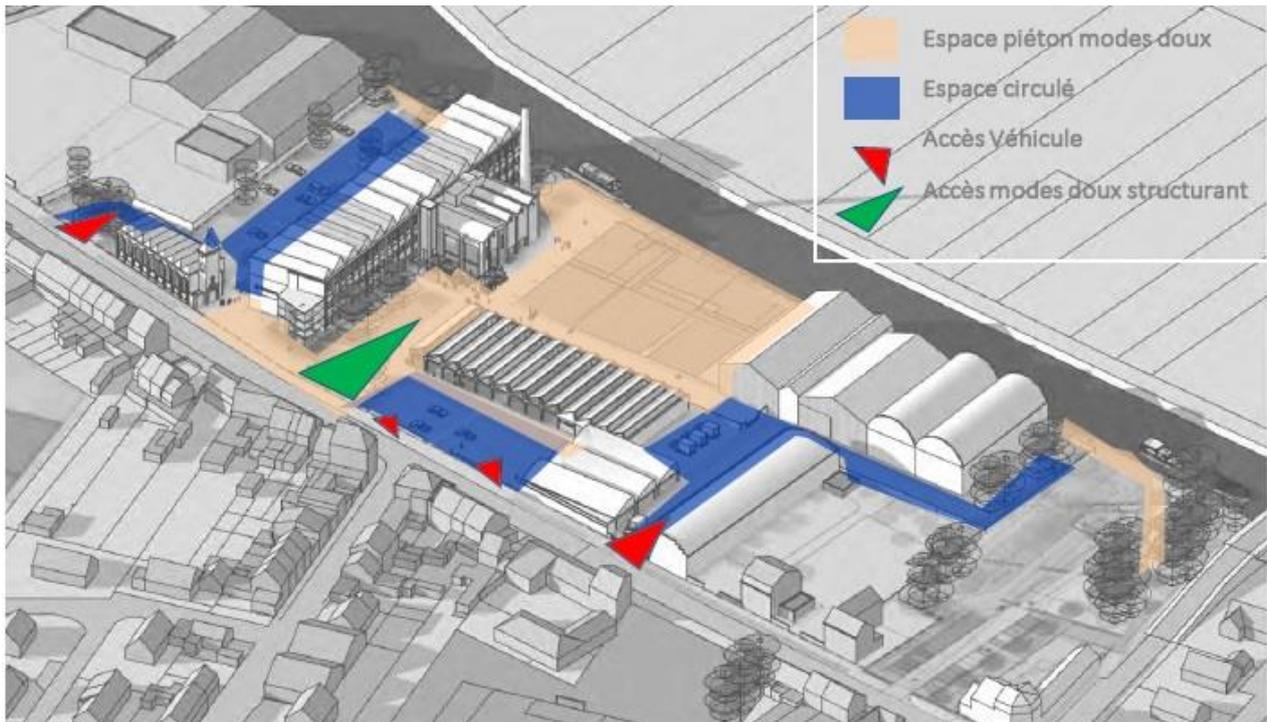
□ **Principes paysagers :**



Extrait du plan guide (Etude pré-opérationnelle d'opportunité et d'aménagement pour la réaffectation du site SAFILIN -Phase 4 Antea Group / Debrock Architecte/ Profil Ingénierie/ Adenda/ Equality)

- ⇒ Intégrer les **enjeux écologiques** à grande échelle, et profiter de la richesse liée à la proximité de l'eau :
- Dégager les bords de Lys et valoriser la continuité écologique à grande échelle le long des berges
 - Développer la biodiversité dans le site en lien avec la gestion de l'eau selon les perspectives visuelles sur la Lys
 - Aménager des espaces forts en biodiversité aux abords de la Lys, et en connexion avec les berges (ensemencer le site)

□ L'affectation des espaces non bâtis :



Extrait du plan guide (Etude pré-opérationnelle d'opportunité et d'aménagement pour la réaffectation du site SAFILIN -Phase 4 Antea Group / Debrock Architecte/ Profil Ingénierie/ Adenda/ Equality)

Les ambitions sont les suivants :

- Préserver un axe modes doux privilégié reliant le quartier à la Lys
 - Diffuser les accès VL depuis la rue de la Lys
 - Adapter les dessertes véhicules internes aux besoins programmatiques, sans impacter lourdement les espaces de circulation douce (cœur du site, bords de Lys)
 - Développer du stationnement en arrière du bâtiment de la Filature pour limiter son empreinte
- ⇒ L'aménageur devra trouver un juste équilibre entre les flux véhicules, les flux piétons, les livraisons, le stationnement, les girations et les manœuvres,...

□ L'affectation des espaces bâtis :

Suite aux études pré-opérationnelles, l'EPF a lancé les démolitions des bâtis suivants :



 Bâti à démolir

Les travaux de démolition sont en cours.

Sur la base du plan guide validé, les intentions programmatiques sont les suivantes :



Extrait du plan guide (Etude pré-opérationnelle d'opportunité et d'aménagement pour la réaffectation du site SAFILIN -Phase 4 Antea Group / Debrock Architecte/ Profil Ingénierie/ Adenda/ Equality)

1. Site de la Filature : patrimoine emblématique, articulation Lys-Rue de la Lys positionne d'un programme multifonction et innovant (habitat / travail)
2. Halle : ouverture sur la rue de la Lys et accueil de l'animation de quartier
3. Chaufferie / cheminée : Cœur et mémoire du site et signal urbain
4. Hangars/ entrepôts : cellules artisanales adaptables à la demande

□ Les accès :



- Espace public
- Espace de gestion privative/collective
- Desserte viaire
- Parkings publics/collectifs
- Liaisons douces structurantes
- Vues /perspectives marquantes
- Accès principal

Extrait du plan guide (Etude pré-opérationnelle d'opportunité et d'aménagement pour la réaffectation du site SAFILIN -Phase 4 Antea Group / Debrock Architecte/ Profil Ingénierie/ Adenda/ Equality)

Un fonctionnement urbain qui distingue 2 entités «autonomes» en matière de desserte :

- ⇒ Secteur Filature
- ⇒ Secteur pôles d'activités

L'espace public et collectif au centre crée le lien à la Lys organisé autour d'une esplanade verte qualitative (traitement des surfaces, mobilier, ...) et de la promenade de bords de Lys.

□ La programmation :

Les bâtiments conservés devront faire l'objet d'une réhabilitation de qualité et ambitieuse.

Les études pré-opérationnelles ainsi que les groupes de travail des élus ont fait émerger des besoins, des intentions, des ambitions programmatiques pour investir ces espaces qui représentent un potentiel d'environ 10000 m² de SdP.

- Le bâtiment Filature pourrait accueillir des activités de type co-working, formation, tertiaire et services. Possibilité également de faire de l'Hôtellerie de qualité, sous quelques formes que ce soit (Hôtel, appart Hôtel, pouvant intégrer une salle de séminaire modulable, ...). De même, les étages pourraient accueillir des lofts afin d'apporter de la mixité au quartier. Un passage couvert au rdc permettra la création de la liaison piétonne entre les stationnements et l'esplanade. Ce passage pourra accueillir un affichage patrimonial.
- La **Chaufferie et local Electrique** pourrait accueillir un ou des espaces de restauration. Le lieu serait également propice à accueillir un espace patrimonial dédié à la mémoire du site. Ainsi, l'espace restauration devra intégrer la valorisation du passé industriel du site.
- Un espace de valorisation de la mémoire d'usine à proximité de la cheminée à viabiliser en vue de la cession à la CCFL avant l'achèvement de la concession afin de réaliser le local sous maîtrise d'ouvrage CCFL.
- La **Halle centrale** pourrait accueillir un espace polyvalent de type marché halle, espace vente avec des espaces techniques multifonctions, en intégrant les prospects selon études de marchés et déjà identifiés par la CCFL. Le pignon de la Halle côté filature sera reconstitué selon l'esprit architectural du site (appareillage des briques, arches, ...) avec réemploi des matériaux du site (briques palettisées lors de la démolition).
- **L'est du site** accueillerait des activités artisanales, d'activités de loisirs, d'entrepôts, d'ateliers,...

Il est précisé que cette programmation est donnée à titre indicatif. Les candidats seront libres de proposer une vocation économique des espaces différente de celle-ci, qui sera négociée avec le concédant.

Le candidat sera également libre de proposer des démolitions complémentaires dûment justifiées. Toutefois, elles ne pourront porter sur la cheminée, les sheds du bâtiment Filature et le mur de la rue intérieure qui sont des invariants du projet.

Les aspects extérieurs du site devront être traités de façon homogène dans le respect de l'identité industrielle du site (façade, toiture, ...).

Le mur de la rue intérieur devra être conforté et traité de manière à favoriser l'ouverture de la rue vers l'esplanade.

Un traitement architectural sera proposé pour le traitement du pignon de la filature côté rue de la Lys.



Photo de la cheminée et des sheds du bâtiment Filature à conserver

Il est également précisé que le bâtiment repris au plan ci-après sera à céder à la collectivité concédante, en l'état, après viabilisation, afin d'accueillir un hôtel d'entreprises.



Par ailleurs, un échange de foncier sera à opérer par l'aménageur avec la commune de Saffin conformément au plan joint. Cet échange d'environ 212m² de la parcelle A0206 avec environ 212m² de la parcelle A0127 permettra un bon accès au parking situé à l'arrière du bâtiment de la filature et améliorera la visibilité pour la sortie des véhicules, côté siège social de Saffin, sur la route départementale.

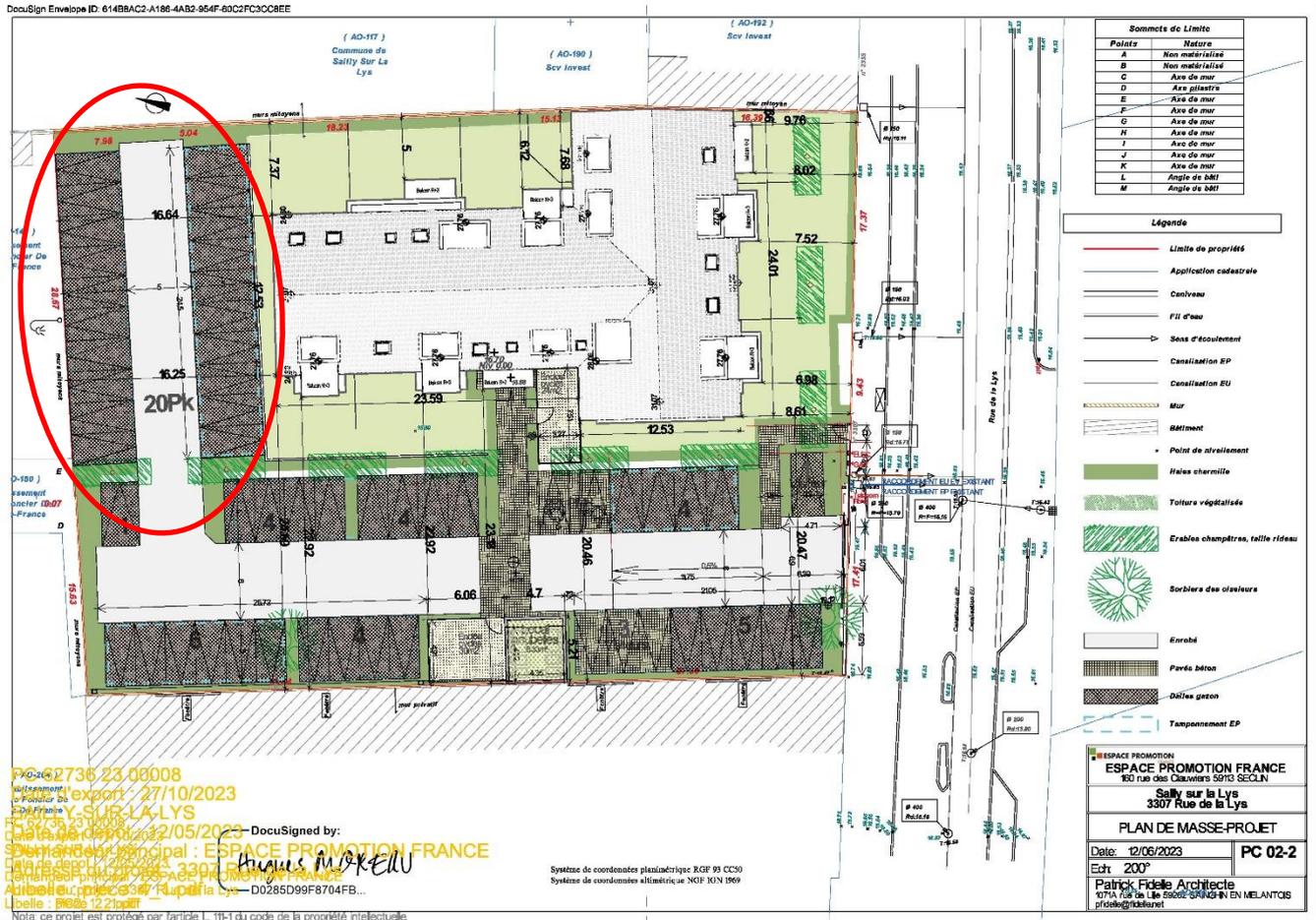


DOCUMENT

Enfin, il est porté à la connaissance des candidats qu'il sera possible de mutualiser le stationnement avec l'opération immobilière voisine selon le plan ci-après :



DocuSign Enveloppe ID: 614BAC2-A186-4A82-954F-6022FC30C8EE



Missions de l'aménageur

Les missions confiées à l'aménageur concessionnaire comprennent la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération en associant l'autorité concédante à l'ensemble des décisions et en présentant les comptes-rendus annuels. Il s'agira notamment d'établir et tenir constamment à jour outre les documents comptables des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriées, mobiliser toutes subventions ou participations de personnes publiques autres que l'autorité concédante.

- **Le suivi et pilotage :**
 - ✓ Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la concession (permis d'aménager et toutes autres autorisations ou actes d'urbanisme, autorisation de voirie, etc.).
 - ✓ Organisation de comité de pilotage intégrant la CCFL et la commune et toutes les personnes jugées nécessaires, au moins une fois par semestre.
 - ✓ Établissement d'un Compte-Rendu Annuel de Concession (CRAC) et présentation auprès de la CCFL.
 - ✓ Mise à jour annuelle du calendrier prévisionnel et gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de la concession.
- **La maîtrise foncière :** Acquisition foncière des biens auprès de l'EPF et gestion transitoire et sécuritaire.
- **Les travaux d'aménagements et mise en œuvre du programme de construction :** Réalisation des travaux de viabilisation et des travaux de réhabilitation « clos et couvert »
- **La commercialisation :** cession des lots
- **Le financement :**
 - ✓ Financement des aménagements prévus dans le programme.
 - ✓ Sollicitations des subventions éventuelles : constitution des dossiers, perception, etc.

Sur ce point, il est précisé que la CCFL a d'ores et déjà engagé des discussions avec la Région pour l'inscription du projet au FEDER. Sont éligibles à une subvention FEDER les aménagements des espaces publics à condition d'avoir 1ha minimum et 1millions d'€ d'investissements éligibles minimum. Le calendrier est très serré : le FEDER se terminant début 2029, il faut fournir toutes les factures acquittées avant cette date. **Le concessionnaire devra mettre les moyens à disposition pour obtenir des subventions FEDER ou autre.**
- **La communication :**
 - ✓ Établissement et mise en œuvre des outils de communication en direction des partenaires, des associations, de la population, des acquéreurs en partenariat avec la CCFL.

Durée de la concession

Le montant total des produits estimés pour l'opération est supérieur à 5 382 000 € HT.

Le concessionnaire devra assumer une part du risque économique de l'opération. La rémunération de l'aménageur sera intégrée dans le bilan financier global. **L'objectif est que les recettes (ventes et loyers des produits de l'opération d'aménagement) viennent compenser les dépenses. Si des participations financières du concédant doivent être envisagées, il devra s'agir autant que possible d'apport en nature ou de participation financière aux ouvrages publics qui feront retour dans le patrimoine de la collectivité plutôt que de participations d'équilibre.**

La concession d'aménagement sera conclue pour une durée maximale de 7 ans compte tenu de l'ampleur du projet : acquisitions, travaux, aménagements d'espaces publics.

Le concessionnaire devra établir le planning détaillé des différentes tâches, en optimisant l'intervention de tous les intervenants. Ce planning devra présenter de manière détaillée les temps réservés pour l'étude et la programmation du projet, l'établissement des dossiers administratifs et des études techniques, les délais liés aux acquisitions foncières ainsi que les délais d'instruction des différentes procédures.

Le candidat-concessionnaire proposera ainsi un calendrier et un bilan d'opérationnel prévisionnels. Ceux-ci seront articulés en fonction d'une proposition de phasage adapté en fonction des maîtrises foncières & du rythme de commercialisation.