

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
CŒUR DE FLANDRE

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 18 MARS 2025

DELIBERATION 2025_030

Objet : Requalification du site des anciens abattoirs à Hazebrouck (59) - Concession d'aménagement à la Société Publique de l'Agglomération Dunkerquoise (SPAD)

Séance du mardi dix-huit mars deux mille vingt cinq à dix-huit heures trente

Le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre s'est réuni au siège communautaire, 222 Bis route de Vieux-Berquin, 59190 Hazebrouck, sous la présidence de Monsieur Valentin BELLEVAL, sur la convocation qui lui a été faite le douze mars deux mille-vingt-cinq.

Présents (61) :

Francis AMPEN - Brigitte GALLI - Arnaud DEVILLEZ - Gaëlle LEFEVRE - Christophe LEGROIS - Marjorie VANDENBERGHE - Serge LACONTE - Régis DONDEYNE - Régis DUQUENOY - Luc VAN INGHELANDT - Danielle MAMETZ - Didier PELISSIER (Suppléant) - Jean-Luc SCHRICKE - Dominique JOLY - Sandrine KEIGNAERT - Philippe MASQUELIER - Antoine VERMEULEN - Caroline LANDTSHEERE - Florence BRISBART - Bernard DENTENER - Gaël DUHAMEL - Philippe GRIMBER - Elise DORMION-ROUSSEZ - Didier TIBERGHIE - Catherine DEPELCHIN - Pascal DECOOPMAN - Jean-Luc CAPPART - Samuel BEVER - Jean-Michel WIPLIER (Suppléant) - Jérôme DARQUES - Nathalie DEBOUDT - Serge OLIVIER - Marie SANDRA - Roger LEMAIRE - Pascal CODRON - Franck MEURILLON - Fabrice DELANNOY - Thierry DEHONDT - Joël VERMEULEN - Jean-Luc DEBERT - Stephane DIEUSAERT - Christophe DEBREU - Frédéric JUDE - Luc EVERAERE - Bertrand CREPIN - César STORET - Dominique VAESKEN - Stéphanie FENET - Eddie DEFEVERE - Yves DEBRUYNE - Anne DECOOL - Jean-Luc BARET - Joël DEVOS - Dorothée DEBRUYNE - Elizabeth GRESSIER - Virginie DELESTRE - Pierre-Louis RUYANT - Laurence BARROIS - Pascal BECUE (Suppléant) - Emidia KOCH - Christian BELLYNCK

Procurations (15) :

Antony GAUTIER à Christophe LEGROIS - Gilles DEVIENNE à Gaëlle LEFEVRE - Sophie SPATOLA à Brigitte GALLI - Pierre GRANDGENEVRE à Arnaud DEVILLEZ - Sabrina FLORQUIN-BLONDEL à Philippe GRIMBER - Philippe DUHAMEL à Gaël DUHAMEL - Céline SAUZEAU à Bernard DENTENER - Sophie ANDRE à Florence BRISBART - Dominique WALBROU à Joël DEVOS - Yves DELFOLIE à Serge OLIVIER - Rebecca ELSENS à Marie SANDRA - Carole DELAIRE à Régis DUQUENOY - Mark MAZIERES à Dorothée DEBRUYNE - Cindy SCHRAEN à Pierre-Louis RUYANT - Eric SMAL à Stéphanie FENET

Effectif du Conseil de Communauté : 88

Nombre de votants : 76

Secrétaire de séance : Jean-Luc DEBERT

Le Président soussigné, certifie qu'un extrait de la présente délibération a été publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Cœur de Flandre, conformément aux dispositions de l'article L.2121-25 du Code général des collectivités territoriales.



SEANCE DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 18 MARS 2025

DELIBERATION 2025_030

Objet : Requalification du site des anciens abattoirs à Hazebrouck (59) – Concession d'aménagement à la Société Publique de l'Agglomération Dunkerquoise (SPAD)

En frange du centre-ville d'Hazebrouck, le site des anciens abattoirs représente une emprise de 3,7 hectares laissée à l'état de friche depuis 2014. Il est en partie pris en charge et déconstruit par l'Établissement Public Foncier Hauts-de-France en 2023.

Ce site, situé à l'interface du centre-ville et de la zone commerciale, cumule de nombreuses problématiques qui nuisent au fonctionnement urbain du secteur : aménagements divers peu qualitatifs, une faible présence de petits commerces et de services, des espaces verts qui ne sont pas mis en valeur (Vert Vallon, ...), image dégradée de la friche.

En contrepartie, son ampleur et sa localisation font de la friche des abattoirs un site stratégique de renouvellement urbain et de recomposition urbaine en cœur de ville pouvant permettre la mise en cohérence et le liaisonnement des projets et équipements tels que le pôle gare, les équipements sportifs, l'Espace Flandre, le jardin public, le Vert Vallon et le centre-ville.

1/ Les enjeux du projet de requalification du site des anciens abattoirs

Cette vaste friche représente également une opportunité foncière importante sur laquelle il peut être déployé des équipements et aménagements participant à accroître l'attractivité du territoire communautaire.

Aussi, le site des anciens abattoirs va connaître une transformation d'envergure afin de répondre aux nouveaux enjeux urbains, sociaux et économiques de la ville. Ce projet de requalification vise à redonner vie à cet espace en le réinventant pour les générations futures, tout en respectant son histoire et son identité.

L'opération de requalification et d'aménagement des anciens abattoirs s'inscrit dans une volonté de modernisation et d'embellissement du territoire. Elle prévoit :

- l'aménagement d'espaces publics conviviaux,
- la création de nouveaux logements adaptés,
- le développement d'activités économiques,
- la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager du site,
- une approche durable et écologique.

La transformation du site des anciens abattoirs représente une opportunité unique de renforcer l'attractivité et la qualité de vie à Hazebrouck. Entre modernité et respect du passé, ce projet traduit l'ambition de Cœur de Flandre aggro d'allier développement, patrimoine et qualité de vie.

2/ Proposition d'une concession d'aménagement

A l'issue des études préalables réalisées en 2024 par l'agence TANDEM+ Architectes-Urbanistes, et en vue de sécuriser le montage juridique de l'opération, il est proposé de mettre en œuvre le projet sous la forme d'une concession d'aménagement confiée à la SPAD.

La concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire) permettant à la personne publique, à l'initiative de l'opération d'aménagement, de déléguer l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur.

Le choix de la procédure doit permettre :

- d'assurer la cohérence du projet,
- de maîtriser par une seule procédure la totalité de l'opération,
- de mutualiser le financement pour la réalisation des équipements publics.

Au regard de la complexité du projet d'aménagement et du programme à y développer, Cœur de Flandre agglo souhaite confier cette concession d'aménagement à la SPAD, dans le cadre d'une relation de quasi-régie.

Le programme des travaux d'aménagement à réaliser dans le cadre du projet comprend :

- les travaux d'aménagement des nouvelles voiries au sein du futur quartier, raccordées à la trame viaire existante,
- les travaux d'aménagement paysager intégrant cheminements doux et ouvrages de gestion des eaux,
- les travaux de viabilisation de lots destinés à la construction de programmes de logements (privés et sociaux), de services ou d'équipements,
- les travaux de requalification de la rue du Milieu (au sein du périmètre d'opération),
- les travaux de réfection du trottoir de la rue du Rivage au droit de l'opération,
- les travaux de desserte en réseaux divers y compris l'amenée du réseau HTA et la construction des postes transformateurs.

Les surfaces cessibles, dégagées par le projet et destinées aux programmes de construction, sont estimées à environ 28 000 m².

Dans le cadre de cette concession d'aménagement, le bilan financier prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses, tous travaux confondus et en recettes à hauteur de 8 114 965 € HT moyennant une participation financière de Cœur de Flandre agglo de 4 555 265 € HT, dont 295 000 € HT de valorisation de l'apport en nature du foncier (selon les modalités fixées par la convention d'avance de trésorerie).

Dépenses HT (en Euros)	Recettes HT (en Euros)
Foncier et frais d'acquisition : 3 262 201	Cessions : 3 559 700
Travaux : 3 043 000	Participation aux ouvrages : 4 260 265
Etudes : 250 000	Apport en nature du foncier : 295 000
Honoraires : 288 438	
Frais financiers : 728 326	
Frais divers : 128 000	
Rémunération du concessionnaire : 415 000	
TOTAL : 8 114 965	TOTAL : 8 114 965

La durée de la concession d'aménagement serait fixée à 6 ans, à compter de la prise d'effet du contrat de concession.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1523-1 à L. 1523-4 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 ;

Vu le Code de la commande publique ;

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre, notamment la compétence en matière d'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ;

Vu la délibération n°2024-123 du 17 septembre 2024 portant sur la modification de l'intérêt communautaire relatif à la compétence « Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire » afin

d'intégrer le site de la friche des abattoirs à Hazebrouck pour le portage du projet de requalification de la friche

Vu l'adhésion de Cœur de Flandre agglo à la SPAD par délibération n°2024/012 en date du 6 février 2024 ;

Considérant que le recours à une SPL permet de confier à cette société des marchés et des conventions appliquant la théorie jurisprudentielle du « in house » ou de la quasi-régie, dérogeant aux règles de mise en concurrence prévues par le Code de la commande publique. En effet, deux conditions cumulatives pour avoir recours à une quasi-régie doivent être réunies :

- Le contrôle exercé par le pouvoir adjudicateur sur son cocontractant doit être analogue à celui exercé sur ses propres services ;
- Le cocontractant doit réaliser l'essentiel de son activité pour la ou les collectivités qui le détiennent.

Il vous est proposé :

- d'autoriser la mise en œuvre du projet de requalification du site des anciens abattoirs à HAZEBROUCK (59),
- d'autoriser la concession de l'opération d'aménagement à la Société Publique de l'Agglomération Dunkerquoise (SPAD),
- d'approuver le montant prévisionnel de la participation communautaire s'élevant à 4 555 265 € HT, dont 295 000 € HT de valorisation de l'apport en nature du foncier,
- d'autoriser le représentant de Cœur de Flandre agglo à signer la concession d'aménagement, jointe en annexe de la présente délibération, ainsi que la convention d'avance de trésorerie pour la mise en œuvre de la concession d'aménagement,
- d'autoriser le représentant de Cœur de Flandre agglo à signer toute pièce utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

Administrateurs de la SPAD, Valentin BELLEVAL et Michel DUHOO ne prennent pas part aux discussions et ne participent pas au vote.

Vote :

Pour : 76

Contre : 0

Abstention : 0

ADOpte A L'UNANIMITE

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de LILLE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

Le Secrétaire de séance,



Jean-Luc DEBERT

Séance du Conseil de Communauté,
A Hazebrouck, le 18 mars 2025,
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

