

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

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 4 NOVEMBRE 2025

DELIBERATION 2025 153

Objet : Délibération modificative - Requalification de la friche Nordlys pour la création de la cité régionale de la bière à Bailleul - Acquisition de la parcelle à l'euro symbolique

Séance du mardi quatre novembre 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 vingt-huit octobre deux mille-vingt-cinq.

Présents (57) :

Francis AMPEN - Antony GAUTIER - Brigitte GALLI - Arnaud DEVILLEZ - Christophe LEGROIS - Marjorie VANDENBERGHE - Serge LACONTE - Régis DONDEYNE - Régis DUQUENOY - Luc VAN INGHELANDT - Didier PELISSIER (Suppléant) - Jean-Luc SCHRICKE - Dominique JOLY - Sandrine KEIGNAERT - Paul DE CIECHI (Suppléant) - Antoine VERMEULEN - Valentin BELLEVAL - Sabrina FLORQUIN-BLONDEL - Philippe DUHAMEL - Florence BRISBART - Bernard DENTENER - Gaël DUHAMEL - Céline SAUZEAU - Philippe GRIMBER - Michel DUHOO - Sophie ANDRE - Catherine DEPELCHIN - Samuel BEVER - Dominique WALBROU - Jean-Michel PLAETEVOET - Yves DELFOLIE - Elizabeth BOULET - Nathalie DEBOUDT - Serge OLIVIER - Marie SANDRA - Pascal CODRON - Joël VERMEULEN - Jean-Luc DEBERT - Stephane DIEUSAERT - Frédéric JUDE - Luc EVERAERE - Bertrand CREPIN - Dominique VAESKEN - Stéphanie FENET - Eddie DEFEVERE - Carole DELAIRE - Yves DEBRUYNE - Jean-Luc BARET - Joël DEVOS - Dorothée DEBRUYNE - Mark MAZIERES - Guy LEROY - Eric SMAL - Laurence BARROIS - Anne VANPEENE - Emidia KOCH - Christian BELLYNCK

Procurations (15) :

Gaëlle LEFEVRE à Brigitte GALLI - Gilles DEVIENNE à Arnaud DEVILLEZ - Pierre GRANDGENEVRE à Antony GAUTIER - Audrey SCHERRIER à Florence BRISBART - Elise DORMION-ROUSSEZ à Valentin BELLEVAL - Didier TIBERGHEN à Samuel BEVER - Jean-Luc CAPPAERT à Philippe GRIMBER - Jérôme DARQUES à Nathalie DEBOUDT - Roger LEMAIRE à Pascal CODRON - Franck MEURILLON à Marie SANDRA - Christophe DEBREU à Stephane DIEUSAERT - César STORET à Luc EVERAERE - Anne DECOOL à Yves DEBRUYNE - Elizabeth GRESSIER à Frédéric JUDE - Pierre-Louis RUYANT à Serge OLIVIER


Effectif du Conseil de Communauté : 88

Nombre de votants : 72

Secrétaire de séance : Nathalie DEBOUDT

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.

Le Président


Valentin BELLEVAL



SEANCE DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 4 NOVEMBRE 2025

DELIBERATION 2025_153

Objet : Délibération modificative - Requalification de la friche Nordlys pour la création de la cité régionale de la bière à Bailleul - Acquisition de la parcelle à l'euro symbolique

Cette délibération annule et remplace la délibération 2025/107 du Conseil communautaire du 30 septembre 2025.

En effet, cette délibération ne mentionnait que l'acquisition de la parcelle AY 329, alors que les propriétés de la commune sur ce site comprennent 4 parcelles. _

Contexte :

La Ville de Bailleul est propriétaire des parcelles AY 328, AY 329, AY 330 et AY 334. D'une surface globale de 7 754 m², ces parcelles sont évaluées par les domaines à 400 000 € (avis en date du 10 septembre 2025).

En décembre 2022, la Région Hauts-de-France a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la création d'une cité régionale de la bière. A cette date, la CCFI, a fait connaître son intérêt pour le projet de centre d'interprétation expérientiel de la culture brassicole et a reçu le règlement de l'AMI le 23 décembre 2022.

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la création d'une cité régionale de la bière, le Cœur de Flandre, territoire à l'identité brassicole forte, s'est distingué en présentant une candidature qui a su mobiliser parfaitement les acteurs brassicoles, économiques et politiques du territoire et associer les habitants. Cette identité naturelle, Cœur de Flandre agglo a souhaité la transcender au service d'un projet de rayonnement économique et touristique à l'échelle régionale, mais aussi nationale.

La Région Hauts-de-France a retenu le territoire lauréat le 13 novembre 2023 au terme du processus de sélection.

Contenu du projet et enveloppe prévisionnelle :

La friche Nordlys, située à Bailleul fera l'objet d'une requalification intérieure et extérieure axée autour d'espaces d'expositions, d'espaces de découvertes immersifs, de lieux festifs et d'un espace de restauration. L'aménagement s'inscrira au cœur de la stratégie régionale REv3. Ce projet ambitieux promet d'être une vitrine et une opportunité de développement économique et touristique de notre filière brassicole, de notre patrimoine et de notre identité.

Le préprogramme établi par le groupement KARDHAM - ABAQUE énonçant les caractéristiques des travaux et aménagements à réaliser comprend :

- des espaces d'accueil du visiteur, d'information et de découverte (hall d'accueil, guichets, boutique généraliste, sanitaires...),
- une boutique experte,
- un espace bar et restauration,
- des espaces d'animations (espace de conférence modulable, ateliers pédagogiques...),
- des espaces muséographiques (parcours immersif, espace dégustation...),
- des locaux administratifs, logistiques et techniques liés au fonctionnement de l'équipement,
- des espaces extérieurs accessibles au public (jardin du houblon, parvis, promenades...).

L'enveloppe financière prévisionnelle affectée à cette opération par le Maître d'Ouvrage est d'environ 20 900 000 € HT, soit 25 079 999 € TTC (source préprogramme KARDHAM - valeur octobre 2024) pour une surface de plancher d'environ 3 500 m² et d'environ 4 000 m² d'aménagements.

État d'avancement du projet et acquisition du terrain par Cœur de Flandre agglo.

Cœur de Flandre agglo a délégué la maîtrise d'ouvrage de cette opération à la Société Publique de l'Agglomération Dunkerquoise (SPAD).

La SPAD a ainsi lancé le concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de ce projet. Le jury de concours s'est réuni le 18 juin 2025 pour retenir quatre groupements admis à concourir (décision n°2025/094 en date du 26 juin 2025). Les candidats sont actuellement en train de préparer leurs propositions architecturales à la suite d'une réunion de cadrage à la fin du mois d'août.

Dans le même temps, des études structurelles ont été lancées pour étudier l'état des bâtiments et des terrains. Afin de préparer les travaux préliminaires, il convient de procéder au transfert de propriété entre la commune de Bailleul et Cœur de Flandre agglo.

Dans le cadre d'une cession entre collectivités locales, une cession à l'euro symbolique est possible si elle est justifiée par des motifs d'intérêt général et des contreparties suffisantes. Dans le cas présent, cette cession à l'euro symbolique se justifie par :

- la réalisation d'un équipement touristique d'envergure pour le territoire, qui va nécessiter des investissements importants pour Cœur de Flandre agglo (travaux de dépollution, de démolition, de mise aux normes...),
- le bien actuel nécessite des coûts d'entretien pour la commune, qui ne dispose pas de projet viable pour ce bien,
- conformément à l'article L. 1321-1 du Code général des collectivités territoriales, ce bien aurait pu faire l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux entre la commune et l'intercommunalité, au titre de la définition de la friche Nordlys comme site d'intérêt communautaire (délibération communautaire n°2023-163 du 19 décembre 2023).

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 3112-1 ;

Vu les statuts de Cœur de Flandre agglo, notamment la compétence en matière d'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire afin d'intégrer le site de la friche Nordlys pour le portage du projet cité de la bière ;

Vu la délibération communautaire n°2023/163 du 19 décembre 2023, portant sur la cité régionale de la bière – modification de l'intérêt communautaire ;

Considérant l'avis des domaines joint en annexe de la présente délibération ;

Considérant la délibération n°25/052 du Conseil municipal de Bailleul en date du 22 septembre 2025 par laquelle la commune décide de céder à l'euro symbolique les 4 parcelles du site de la friche Nordlys à Cœur de Flandre agglo ;

Il vous est proposé :

- d'abroger la délibération n°2025/107 en date du 30 septembre 2025,
- d'acquérir à l'euro symbolique les parcelles AY 328, AY 329, AY 330 et AY 334 auprès de la Commune de Bailleul afin de réaliser le projet de Cité de la Bière,
- de prendre en charge les frais de notaires,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer l'acte de vente et tout document relatif à la cession.

Vote :

Pour : 72

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.

La Secrétaire de séance,



Nathalie DEBOUDT

Séance du Conseil de Communauté,
A Hazebrouck, le 4 novembre 2025,
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Valentin BELLEVAL

