



Accusé de réception en préfecture	
Numéro de l'acte	2024-152-DRBMC
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	3.2.1

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2024

QUESTION N°2024-152

URBANISME : REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE – ACTUALISATION DU PROJET

RAPPORTEUR :

Monsieur Jean-Pierre LAMIRAND

Adjoint au Maire, Aménagement du territoire – Urbanisme – Travaux – Voirie – Cimetières

Le conseil municipal,

Vu la délibération n°09 du Conseil Municipal du 18 décembre 2006 relative aux objectifs et aux modalités de concertation de la ZAC du Centre-Ville

Vu la délibération n°12 du Conseil Municipal du 13 décembre 2007 relative à la création de la ZAC du Centre-Ville

Vu la délibération n°16 du Conseil Municipal du 26 février 2008 relative à la signature d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais

Vu la délibération n°17 du Conseil Municipal du 27 mai 2008 relative au lancement de la consultation préalable à la conclusion de la concession d'aménagement de la ZAC du Centre-Ville

Vu la délibération n°6 du Conseil Municipal du 9 février 2009 portant approbation des statuts de la Société d'Economie Mixte constituée en vue de l'aménagement du territoire

Vu la délibération n°20 du Conseil Municipal du 14 septembre 2009 désignant la personne habilitée à engager les discussions et à signer les conventions des concessions d'aménagement

Vu la délibération n°4 du Conseil Municipal du 9 novembre 2009 relative à l'approbation de la concession d'aménagement de la ZAC du Centre-Ville et du choix de l'aménageur

Vu la délibération n°2010-163 du Conseil Municipal du 9 novembre 2010 relative à la signature de l'avenant n°1 de la concession d'aménagement de la ZAC Centre-Ville

Vu la délibération n°2010-192 du Conseil Municipal du 21 décembre 2010 relative à une demande de garantie d'emprunt pour l'ACED

Vu la délibération n°2011-69 du Conseil Municipal du 28 avril 2011 relative à la modification de la délibération n°2010-192 du 21 décembre 2010 portant sur la garantie d'emprunt accordée à l'ACED pour la ZAC du Centre-Ville

Vu la délibération n°2011-91 du Conseil Municipal du 17 juin 2011 relative à l'adoption du compte-rendu annuel au concédant ZAC du Centre-Ville pour l'année 2010

Vu la délibération n°2011-169 du Conseil Municipal du 27 septembre 2011 relative à la signature de l'avenant n°2 de la concession d'aménagement de la ZAC Centre-Ville

Vu la délibération n°2011-217 du Conseil Municipal du 19 décembre 2011 relative à la cession de la parcelle F-11

Vu la délibération n°2012-39 du Conseil Municipal du 26 mars 2012 relative à la cession de la parcelle F-15

Vu la délibération n°2012-42 du Conseil Municipal du 26 mars 2012 relative à la cession de la partie bureaux « Usine 1 » à l'ACED

Vu la délibération n°2012-70 du Conseil Municipal du 10 mai 2012 relative à l'approbation du dossier de la réalisation de ZAC et des équipements publics

Vu la délibération n°2012-71 du Conseil Municipal du 10 mai 2012 relative à la signature de l'avenant n°4 de la concession d'aménagement de la ZAC Centre-Ville

Vu la délibération n°2012-95 du Conseil Municipal du 2 juillet 2012 relative à l'adoption du compte-rendu annuel au concédant ZAC du Centre-Ville pour l'année 2011

Vu la délibération n°2012-97 du Conseil Municipal du 2 juillet 2012 relative à la signature de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement

Vu la délibération n°2012-98 du Conseil Municipal du 2 juillet 2012 relative à la signature de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement

Vu la délibération n°2012-99 du Conseil Municipal du 2 juillet 2012 relative à l'acquisition foncière par voie de déclaration d'utilité publique (DUP)

Vu la délibération n°2012-152 du Conseil Municipal du 8 octobre 2012 relative à la cession de la parcelle F-15

Vu la délibération n°2012-182 du Conseil Municipal du 4 décembre 2012 relative à la modification de la garantie d'emprunt accordée à l'ACED

Vu la délibération n°2013-16 du Conseil Municipal du 5 février 2013 relative à l'avenant n°2 à la convention opérationnelle

Vu la délibération n°2013-17 du Conseil Municipal du 5 février 2013 relative au renouvellement de la convention avec l'Etablissement Public Foncier

Vu la délibération n°2013-82 du Conseil Municipal du 23 mai 2013 relative à la signature de l'avenant n°5 à la concession d'aménagement

Vu la délibération n°2013-83 du Conseil Municipal du 23 mai 2013 relative à l'adoption d'un bénéficiaire

Vu la délibération n°2013-157 du Conseil Municipal du 25 septembre 2013 relative au compte-rendu annuel au concédant ZAC du Centre-Ville pour l'année 2012

Vu la délibération n°2013-167 du Conseil Municipal du 25 septembre 2013 relative à la cession des parcelles F-32, F-34 et F-2560 de la ZAC du Centre-ville

Vu la délibération n°2014-18 du Conseil Municipal du 4 février 2014 relative à la dénomination de l'artère principale : rue Jacques Durand de la ZAC du Centre-Ville

Vu la délibération n°2014-190 du Conseil Municipal du 30 septembre 2014 relative à l'adoption du CRAC de la ZAC du Centre-Ville

Vu la délibération n°2014-192 du Conseil Municipal du 30 septembre 2014 relative aux modalités de réalisation et de financement de l'engagement d'une approche environnementale de l'urbanisme de la ZAC du Centre-Ville

Vu la délibération n°2014-193 du Conseil Municipal du 30 septembre 2014 relative à la mise en place d'un comité de pilotage pour l'approche environnementale de l'urbanisme de la ZAC du Centre-Ville

Vu la délibération n°2014-194 du Conseil Municipal du 30 septembre 2014 relative au lancement d'une étude de faisabilité pour la création d'un pôle verrier et d'un comité de pilotage

Vu la délibération n°2015-104 du Conseil Municipal du 9 juillet 2015 relative au protocole d'accord portant résiliation de la concession d'aménagement de la ZAC du Centre-Ville sur le territoire de la commune d'Arques

Vu la délibération n°2015-138 du Conseil Municipal du 3 septembre 2015 portant suppression de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Ville

Vu la délibération n°2015-186 du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 portant appel à projet dans le cadre du FEDER pour la Cité Verrière

Vu la délibération n°2015-187 du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 relative à une demande de partenariat auprès de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer pour la Cité Verrière

Vu la délibération n°2015-188 du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 relative à une demande de partenariat auprès du Conseil Départemental du Pas-de-Calais pour la Cité Verrière

Vu la délibération n°2015-189 du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 relative à une demande de partenariat auprès du Conseil Régional Picardie Nord Pas-de-Calais pour la Cité Verrière

Vu la délibération n°2015-190 du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 relative à une demande de partenariat auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour la Cité Verrière

Vu la délibération n°2015-191 du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 relative à une demande de partenariat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la Cité Verrière

Vu la délibération n°2015-192 du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 relative à une demande de partenariat auprès du Conseil Départemental du Pas-de-Calais pour la Cité Verrière

Vu la délibération n°2016-106 du Conseil Municipal du 16 juin 2016 portant création de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif, de l'adoption des statuts, de la désignation d'un représentant et fixant la participation de la Ville d'Arques au capital de la Société

Vu la délibération n°2016-177 du Conseil Municipal du 14 décembre 2016 relative, pour le projet de Cité Verrière, à la participation à un mission d'ingénierie dans le cadre d'un partenariat avec la Région Hauts de France, la CASO et la Ville d'Arques

Vu la délibération n°2017-12 du Conseil Municipal du 13 mars 2017 relative à la signature de l'avenant n°1 de la convention opérationnelle EPF

Vu la délibération n°2017-26 du Conseil Municipal du 11 avril 2017 engageant une concertation pour le projet d'aménagement du centre-ville

Vu la délibération n°2017-46 du Conseil Municipal du 11 avril 2017 relative à une demande de subvention au titre du Fonds de Soutien à l'Investissement Public Local 2017 dans le cadre des travaux de requalification du centre-ville

Vu la délibération n°2017-77 du Conseil Municipal du 6 juillet 2017 relative à l'attribution de l'accord-cadre de la mission de maîtrise d'œuvre des infrastructures pour le projet de requalification du Centre-Ville d'Arques, sur le périmètre inscrit entre l'avenue du Général de Gaulle, la rue Marcel Delaplace, le Quai du Commerce et la Place Roger Salengro

Vu la délibération n°2017-86 du Conseil Municipal du 6 juillet 2017 relative au bilan de la concertation préalable du projet de requalification du Centre-Ville

Vu la délibération n°2017-119 du Conseil Municipal du 13 novembre 2017 relative au lancement du concours de maîtrise d'œuvre du projet de reconversion de la Halle de la Composition

Vu la délibération n°2017-145 du Conseil Municipal du 20 décembre 2017 relative à une demande de subvention au titre du Fonds de Concours 2018 de la CAPSO dans le cadre de la requalification de la Composition en une Halle couverte

Vu la délibération n°2017-153 du Conseil Municipal du 20 décembre 2017 relative au principe de renouvellement de la convention avec l'Etablissement Public Foncier

Vu la délibération n°2017-154 du Conseil Municipal du 20 décembre 2017 relative à l'autorisation de dépôt d'un permis d'aménager sur la phase 1

Vu la délibération n°2018-18 du Conseil Municipal du 29 mars 2018 relative à la création d'un budget annexe soumis à la taxe sur la valeur ajoutée concernant les opérations de requalification du Centre-Ville

Vu la délibération n°2018-87 du Conseil Municipal du 10 juillet 2018 relative au renouvellement de la convention avec l'Etablissement Public Foncier

Vu la délibération n°2018-93 du Conseil Municipal du 1^{er} août 2018 portant acquisition des parcelles cadastrées F-10, -16, -1129, -2793, -2794, -2796 et -2798

Vu la délibération n°2018-94 du Conseil Municipal du 1^{er} août 2018 portant attribution des îlots H1, H2, H3 et H4

Vu la délibération n°2018-95 du Conseil Municipal du 1^{er} août 2018 portant cession des îlots H1, H2, H3 et H4

Vu la délibération n°2018-141 du Conseil Municipal du 7 décembre 2018 relative à l'acquisition du volume 5 de la parcelle cadastrée section F-2853

Vu la délibération n°2018-109 du Conseil Municipal du 19 septembre 2018 relative à l'acquisition des parcelles cadastrées section F-10, -16, -1129, -2793, -2794, -2796 et -2798

Vu la délibération n°2019-08 du Conseil Municipal du 12 mars 2019 relative à une demande de subvention au titre de la DETR dans le cadre des travaux d'aménagement du Quai du Commerce

Vu la délibération n°2019-09 du Conseil Municipal du 12 mars 2019 relative à une demande de subvention au titre de la DETR pour éclairage public dans le cadre des travaux d'aménagement du Quai du Commerce

Vu la délibération n°2019-13 du Conseil Municipal du 12 mars 2019 relative à une demande de subvention au titre de la DSIL dans le cadre des travaux d'aménagement du Quai du Commerce

Vu la délibération n°2019-21 du Conseil Municipal du 12 mars 2019 relative à la dénomination des rues du nouveau quartier du Centre-Ville phase 1 Ouest

Vu la délibération n°2020-18 du Conseil Municipal du 6 mars 2020 relative aux travaux de reconversion de la Halle de la composition en halle de marché couvert,

Vu la délibération n°2020-114 du Conseil Municipal du 29 juillet 2020 relative à l'autorisation de dépôt d'un permis d'aménager modificatif sur la phase 1 du centre-ville

Vu la délibération n°2020-115 du Conseil Municipal du 29 juillet 2020 portant cession des ilots H1, H2, H3 et H4

Vu la délibération n°2021-12 du Conseil Municipal du 4 mars 2021 relative au lancement du concours de maîtrise d'œuvre du projet de reconversion de la Halle de la Composition

Vu la délibération n°2021-28 du Conseil Municipal du 13 avril 2021 sollicitant une demande de financement au titre du fonds spécial de relance et de solidarité avec les territoires pour les travaux d'aménagement de la phase 1B

Vu la délibération n°2021-29 du Conseil Municipal du 13 avril 2021 sollicitant une demande de financement au titre du fonds de concours de la CAPSO pour les travaux d'aménagement de la phase 1B

Vu la délibération n°2021-69 du Conseil Municipal du 6 mai 2021 portant sur les travaux d'aménagement du Centre-ville phase 1B Quai du Commerce – Rue Marcel Delaplace

Vu la délibération n°2021-76 du Conseil Municipal du 13 juillet 2021 portant attribution des ilots H2, H3 et H4

Vu la délibération n°2021-77 du Conseil Municipal du 13 juillet 2021 portant cession des ilots H2, H3 et H4

Vu la délibération n°2021-78 du Conseil Municipal du 13 juillet 2021 portant sur l'opération de requalification du Quai du Commerce – Rue Marcel Delaplace

Vu la délibération n°2021-100 du Conseil Municipal du 7 octobre 2021 relative à une demande de subvention pour l'opération de requalification du Quai du Commerce

Vu la délibération n°2021-101 du Conseil Municipal du 7 octobre 2021 relative à une modification de la dénomination des rues du nouveau quartier du Centre-ville phase 1 Ouest

Vu la délibération n°2022-11 du Conseil Municipal du 10 février 2022 relative à une demande de subvention régionale « Redynamisation centre-ville/centre bourg »

Vu la délibération n°2022-23 du Conseil Municipal du 12 avril 2022 donnant un accord de principe à l'APEI de l'arrondissement de Saint-Omer de travailler sur un îlot du centre-ville

Vu la délibération n°2022-24 du Conseil Municipal du 12 avril 2022 donnant un accord de principe à HERACLIDE INVEST de travailler sur un îlot du centre-ville

Vu la délibération n°2022-25 du Conseil Municipal du 12 avril 2022 donnant un accord de principe à KIC de travailler sur un îlot du centre-ville

Vu la délibération n°2022-73 du Conseil Municipal du 9 juin 2022 portant signature d'une promesse de vente avec KIC

Vu la délibération n°2022-87 du Conseil Municipal du 22 septembre 2022 relative à la signature de l'avenant 1 de la convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier pour le projet centre-ville

Vu la délibération n°2022-123 du Conseil Municipal du 13 décembre 2022 relative à une subvention au titre de la commission « Equipement et développement des territoires » du Conseil Départemental : section EV5 dans le cadre de l'aménagement d'une liaison douce de 815m sur le Quai du Commerce

Vu la délibération n°2022-124 du Conseil Municipal du 13 décembre 2022 relative à une subvention au titre de la DETR dans le cadre des travaux d'aménagement du centre-ville

Vu la délibération n°2023-17 du Conseil Municipal du 1^{er} mars 2023 portant signature d'une promesse de vente avec KIC

Vu la délibération n°2023-27 du Conseil Municipal du 1^{er} mars 2023 relative à la signature d'un avenant n°1 du lot 2 : tranchées – réseaux secs – éclairage public de l'aménagement du centre-ville phase 1B Quai du Commerce rue Marcel Delaplace

Vu la délibération n°2023-39 du Conseil Municipal du 1^{er} mars 2023 relative à une modification du plan de financement de la demande de subvention au titre de la DETR dans le cadre des travaux d'aménagement du centre-ville

Vu la délibération n°2023-52 du Conseil Municipal du 11 avril 2023 relative à la dénomination des rues du nouveau quartier du centre-ville phase 2

Vu la délibération n°2023-54 du Conseil Municipal du 11 avril 2023 relative à la signature d'un avenant n°1 avec l'entreprise Pinson Paysage Nord, du lot 3 : espaces verts de l'aménagement du centre-ville phase 1B Quai du Commerce rue Marcel Delaplace

Vu la délibération n°2023-135 du Conseil Municipal du 18 septembre 2023 portant acquisition de foncier auprès de l'Etablissement Public Foncier

Vu la délibération n°2023-136 du Conseil Municipal du 18 septembre 2023 relative à la cession des parcelles cadastrées section F-3104 et F-3105 sises Quai de Wadgassen à Arques

Vu la délibération n°2023-137 du Conseil Municipal du 18 septembre 2023 relative à la signature d'une promesse de vente de l'îlot H6B avec KIC

Vu la délibération n°2023-145 du Conseil Municipal du 6 novembre 2023 relative à la cession des parcelles cadastrées section F-3103p, F-3104 et F-3105 sises Quai de Wadgassen à Arques

Vu la délibération n°2023-170 du Conseil Municipal du 18 décembre 2023 relative à une cession à la SSCV LES FONTINES

Vu la délibération n°2023-171 du Conseil Municipal du 18 décembre 2023 relative à la phase 2 : abords de la halle dans le cadre de l'aménagement du centre-ville

Vu la délibération n°2024-88 du Conseil Municipal du 9 juillet 2024 relative au lancement d'un appel à manifestation d'intérêt sur l'îlot H7B du centre-ville

Vu la délibération n°2024-80 du Conseil Municipal du 24 juin 2024 sollicitant une demande de subvention au titre du fonds vert pour une étude sur la pollution des sols pour l'aménagement du centre-ville

Vu la délibération n°2024-149 du Conseil Municipal du 16 décembre 2024 relative à l'autorisation de dépôt de permis d'aménager sur les phases 2 et 3 du centre-ville

Vu la délibération n°2024-150 du Conseil Municipal du 16 décembre 2024 relative au choix du promoteur immobilier de l'îlot H7B du centre-ville

Rappel du contexte historique :

Cœur historique de la cité, le centre-ville d'Arques présente la particularité d'être fortement marqué par son passé industriel et notamment par la présence de nombreuses anciennes usines. La désindustrialisation de l'Usine d'Arc France et des établissements Edard a été une contrainte forte mais également une opportunité pour la commune d'Arques de partir à la reconquête de son centre-ville, afin de renforcer son attractivité.

Au regard de la localisation et de la nature du projet, la Ville d'Arques a sollicité l'Etablissement Public Foncier (EPF) des Hauts-de-France dès 2008 pour assurer la maîtrise foncière et réaliser les travaux nécessaires à la reconversion de ces deux sites industriels. L'EPF a mené les acquisitions foncières ainsi que les travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées qui ont permis d'engager la reconversion des anciennes emprises Edard et Usine 1 d'Arc France.

Ces opérations ont permis progressivement de restructurer les quartiers et de renforcer le centre-ville en termes d'habitat, de commerces et de services.

Projet municipal 2006-2014 :

A partir de 2006, le retrait envisagé ou réalisé d'activités industrielles a permis à l'équipe municipale en place d'engager une réflexion sur un projet d'aménagement global de ce secteur.

S'agissant des objectifs poursuivis, la création de logements toujours insuffisants sur la commune mais aussi sur l'Audomarois, se dégageait comme une priorité. En plus de la mixité sociale rendue indispensable en termes d'urbanité, une articulation avec des commerces de proximité et des activités tertiaires semblait incontournable. La présence de l'eau par le canal de Neufossé qui longe la zone concernée constituait un atout qualitatif supplémentaire dans l'aménagement de la zone.

Fort de ces objectifs, le conseil municipal avait décidé de créer une ZAC, dite ZAC du centre-ville ayant pour objet la création de ce nouveau quartier d'habitation et de confier la réalisation de l'aménagement et de l'équipement de la ZAC à la SEM ACED dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La ZAC comprenait un programme d'équipements publics suivants :

- Le mail, un espace semi-piéton de largeur variable,
- La Place Roger Salengro,
- Le green, avec une aire engazonnée à vocation de bassin paysager,
- Le quai, réservé aux liaisons douces,
- Une trame viaire par la création de nouvelles voiries, notamment une voie médiane permettant de desservir les différents îlots de la ZAC en double sens, ainsi que des percées assurant le lien

entre l'avenue du Général de Gaulle, la voie Médiane et le quai du Commerce ou encore le Mail commercial,

- Les espaces verts,
- L'extension des réseaux (assainissement, télécommunication, électricité, éclairage public...) nécessaires à l'accueil des futures constructions.

Conformément au dossier de création de ZAC, le programme prévoyait de réaliser environ 89 000 m² de surface de plancher réparties sur l'ensemble des îlots.

Des études avaient amené à un rééquilibrage de la ventilation selon la destination, à savoir :

- Logement : 590
- Commerces / services : 4 000 m²
- Activités : 26 000 m².

Projet municipal 2014-2020 :

Dès 2014, le projet de la ZAC centre-ville tel que lancé se traduisait par une grande densité de logements et une verticalité importante, qui ne correspondait plus aux souhaits de la municipalité.

En effet, l'équipe municipale avait mis en exergue un projet de restructuration du centre-ville d'Arques permettant la naissance d'un nouveau parc urbain, dont les objectifs d'aménagement portaient sur :

- La rénovation et/ou la réhabilitation des emprises en friche et des anciennes installations industrielles, et plus précisément la transformation de la halle de composition en halle de marché, et le développement d'une cité verrière ouverte sur le canal au droit de l'ancien siège d'Arc France ;
- La création de nouveaux commerces à proximité de ces deux polarités touristiques ;
- Le développement d'un parc résidentiel avec une diversité de logements (logements collectifs en locatif social, logements individuels en bande en accession sociale et en libre, maisons modèles urbaines en libre) ;
- La requalification des quais, l'aménagement de nouvelles voies et venelles et la restructuration des espaces.

En termes d'objectifs, la Commune d'Arques souhaitait :

- Développer environ 300 nouveaux logements sur trois secteurs distincts ;
- Créer 600 m² d'activités et de commerces sur des cellules de moins de 150 m² en rez-de-chaussée ;
- Réaliser une cité verrière en partenariat avec Arc France ;
- Concevoir une halle d'environ 1 170 m² et son parvis pour les marchés et manifestations festives sur la zone anciennement occupée par les sites industriels.

Face à ces nouvelles orientations, le conseil municipal avait décidé de supprimer la ZAC du Centre-ville et de procéder à une résiliation amiable de la concession d'aménagement avec la SEM ACED. Cette suppression avait engendré la création d'un budget annexe portant sur la requalification du centre-ville, approuvé par le conseil municipal en mars 2018.

Le projet d'aménagement, qui figure sur le périmètre entre l'avenue du Général de Gaulle, la rue Marcel Delaplace, le Quai du Commerce et la place Roger Salengro, était prévu de se déployer en quatre phases identifiées s'établissant au sein d'un périmètre de 7.2 hectares.

La première phase opérationnelle portait sur la phase 1, dont la commune d'Arques est propriétaire, d'une emprise globale de 22 939 m², qui se caractérisait par la production d'îlots urbains de maisons de ville et de petits collectifs sur les îlots H1, H2, H3 et H4. Les aménagements liés à la halle de la composition étaient également intégrés à cette première phase du projet.

Dans cette optique, les différents îlots de la phase 1 avaient été attribués de la manière suivante :

Référence îlot	Typologie de logement	Attributaire	Date délivrance PC
H1	23 logements	HABITAT HAUTS-DE-FRANCE	12/11/2019
H2	7 logements	COOPARTOIS	23/05/2019
H3	64 logements	PAS-DE-CALAIS HABITAT	28/01/2020
H4			NON DEPOSE

Quant à la Halle, un concours restreint de maîtrise d'œuvre avait été lancé et attribué. Or, le Conseil Municipal s'était prononcé défavorablement, en date du 6 mars 2020, sur l'attribution des lots relatifs au marché des travaux de reconversion de la halle, qui marque un arrêt final à ce projet.

La phase 0 portait sur la Cité Verrière. Une étude de faisabilité pour la création d'un pôle verrier regroupant un musée du verre, un atelier du verre, un espace de présentation du travail d'artisans verriers et un espace exposition pour des artistes avait été réalisée. Le projet avait évolué vers une Cité Verrière, comprenant en sus une boutique d'Arc Décoration et un restaurant. Le coût global de ce projet était estimé à 19.5 millions d'euros dont 3.6 millions d'euros pour le magasin financé par Arc International.

Compte tenu de la forte implication du secteur privé dans la réalisation du projet, une mission d'assistance juridique et fiscale avait été lancée par la CASO et avait conduit à la rédaction d'un projet de statuts de la SCIC « La Cité Verrière ». Cette SCIC a été créée en juin 2016 mais aucun concours d'architecture n'a été lancée, en raison de difficultés financières. Depuis 2016, il n'y a eu strictement aucune avancée sur ce projet, qui peut être considéré comme abandonné.

La programmation des phases 2 (centre) et 3 (est) prévoyaient respectivement la construction de 63 et 52 maisons modèles urbaines en libre. Ces deux phases n'avaient pas démarré puisque la première phase opérationnelle portait uniquement sur la phase 1, pour la partie logement.

Projet municipal 2020-2026 :

En 2020, le projet de la phase 1 peine à être mis en œuvre. En effet, le contexte local et national a évolué à la suite de la COVID 19. Seul HABITAT HAUTS-DE-FRANCE, titulaire d'un permis de construire, continue son projet. COOPARTOIS et PAS-DE-CALAIS HABITAT se sont depuis retirés de leur engagement (annulation respective de leur permis de construire en date des 16/02/2021 et 16/06/2021). De plus, en raison de la non-attribution, par le conseil municipal du 6 mars 2020, des lots relatifs au marché des travaux de reconversion de la halle, ainsi que l'absence d'éléments tangibles sur la création d'une Cité Verrière, il était nécessaire de revoir le projet de requalification du centre-ville dans son ensemble.

Des orientations sont conservées et de nouvelles sont prises pour l'aménagement de ce nouveau quartier :

- Mise en valeur du patrimoine du site au travers de la valorisation de certains points de vue (Ascenseur à Bateaux des Fontinettes, Halle...)
- Réappropriation des berges et des quais
- Développement de nouveaux équipements, commerces et logements adaptées au contexte socio-économique :
 - o Programmes d'habitats associant de l'accession libre et du locatif social, dans des maisons ou des logements collectifs
 - o Accueil de tertiaire, de restaurant
 - o Construction d'un hôtel communautaire au droit de l'ancien siège d'Arc France
 - o La requalification du Quai Wadgassen, l'aménagement de nouvelles voies et venelles et la restructuration des espaces,
 - o Création de liaison douce avec le passage de l'eurovéloroute

En termes d'objectifs, la Commune d'Arques souhaite :

- Développer environ 300 nouveaux logements distincts,
- Conception d'un nouveau bâtiment pouvant accueillir un restaurant, des bureaux, des aubettes et un espace événementiel multi-activités, au sein du volume défini par la structure métallique existante de la Halle de Composition
- Construction d'un hôtel communautaire au droit de l'ancien siège d'Arc France

L'actualisation du projet de requalification du centre-ville prend en compte plusieurs éléments. Tout d'abord, la commune d'Arques est propriétaire du site et plusieurs îlots ont été attribués. En effet, l'aménagement de la phase 1 se poursuit avec la construction de l'îlot H1, porté par HABITAT HAUTS DE FRANCE, et avec celle des îlots H2, H3, H4 porté par MAISONS VILLAGES PROGRAMMES. Concernant l'îlot H1, afin que les travaux de construction débutent, la ville s'était engagée, en cas d'échec de commercialisation des deux cellules commerciales situées au rez-de-chaussée, à les acheter au plus tard six mois après la livraison de l'îlot.

Ensuite, l'aménagement de la phase 2 a débuté avec la réalisation de stationnements sur l'îlot H5B, la construction de l'îlot H6A et l'attribution d'autres îlots. Le montant des travaux d'aménagement s'élève à 2 721 824.55 euros HT et le million d'euros obtenu par la région pour la reconversion de la halle a été réorienté sur ces travaux d'aménagement.

Référence îlot	Typologie	Attributaire	Date délivrance PC
H1	23 logements	HABITAT HAUTS-DE-FRANCE	12/11/2019
H2	8 logements	MAISONS VILLAGES PROGRAMMES	16/08/2021
H3	18 logements		16/08/2021
H4	79 logements		09/11/2021
H5A	26 logements		HERACLIDE
H6A	28 logements	SSCV LES FONTINES	15/11/2022
H6B	Tertiaire	KIC	
H6C	12 logements	HABITAT LOGEMENT IMMOBILIER	06/02/2024
H6D	71 logements	SSCV LES FONTINES	15/11/2022
H6E	Hôtel communautaire	CAPSO	
H7A	Ecole de Musique	CAPSO	
H7B	39 logements	TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX	

Parallèlement, en 2021, un nouveau concours de maîtrise d'œuvre est lancé pour le projet de reconversion de la Halle de la Composition. Ce projet a pour objet :

- La mise en valeur de la structure métallique existante de l'ancienne Halle de Composition,
- La conception d'un nouveau bâtiment pouvant accueillir un restaurant, des bureaux, des aubettes et un espace événementiel multi-activités, au sein du volume défini par la structure métallique existante,
- La requalification des espaces publics : requalification du parvis, du quai Wadgassen et de la place de la Halle.

En raison du coût du projet, celui-ci est abandonné par la collectivité, avec l'ambition de le confier à un porteur privé.

En 2023, la ville acquiert le foncier restant auprès de l'EPF pour un montant de 1 954 239.1 € HT, soit 2 314 294.92 € TTC et s'engage à payer la somme en 7 annuités. Il est à préciser que le prix de revient du portage foncier s'élevait à 7 676 147.65 € HT et que l'EPF a pris à sa charge le montant de l'allègement du prix de revient du portage foncier, soit 5 721 908.55 € HT.

La ville possédant la maîtrise foncière, des études de pollution sont actuellement menées sur plusieurs îlots (H6B, H6D...) et le fonds vert est sollicité afin de poursuivre les travaux de dépollution engagés par l'EPF.

Après avoir entendu son rapporteur,

ARTICLE 1 : VALIDE le projet actualisé de requalification de la friche du centre-ville

ARTICLE 2 : PROPOSE le plan pluriannuel de financement ci-annexé

ARTICLE 3 : VALIDE le calendrier figurant sur ce plan pluriannuel de financement

ARTICLE 4 : RAPPELLE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat dans le département, et de sa publication.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

- Votes favorables	24
- Votes défavorables	0
- Abstentions	0

Le secrétaire de séance,
Sébastien DUCHATEAU



Fait à ARQUES
Le 16 décembre 2024

Le Maire,
Benoît ROUSSEL

Acte administratif certifié exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le **19 DEC. 2024** et publication ou
notification le

Monsieur le **9 DEC. 2024**


Benoît ROUSSEL



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU PAS.DE.CALAIS
ARRONDISSEMENT DE SAINT.OMER
CANTON D'ARQUES

VILLE D'ARQUES
.....

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2024**

Affiché le 17 décembre 2024

L'An Deux Mille Vingt Quatre le 16 décembre 2024 à 17h30, le Conseil Municipal de la Ville d'Arques, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, à l'Hôtel-de-Ville, Salle du Poilu, sous la présidence de Monsieur Benoît ROUSSEL, Maire, en suite de la convocation adressée à domicile le 10 décembre Deux Mille Vingt Quatre accompagnée de l'ordre du jour. La convocation et l'ordre du jour ont également fait l'objet d'un affichage à l'attention du public, au tableau d'affichage de la Mairie à la même date.

Effectif du Conseil Municipal : Mesdames et Messieurs : – Benoît ROUSSEL – Thierry MERCIER – Corinne REANT - Jean-Pierre LAMIRAND - Christine COURBOT - Stéphane FINARD - Cécile CARON - Mickaël CANLER – Stéphanie BODDAERT - Joël DUQUENOY - Bernadette BAROUX – Dominique LARDEUR - Olivier JUSTIN - Isabelle CLABAUX - Johnny WALLART – Sébastien BERNARD - Sébastien DUCHATEAU - Hélène FAYEULLE - Chloé KOCLEGA – Caroline SAUDEMONT - Dominique GODART - Laurence DELAVAL - Jean-Marc BOURGEOIS – Corinne BOCQUILLON – Frédéric VANRECHEM - Alexandrina DA SILVA - Arnaud WILQUIN - Francis PRED'HOMME - Peggy VAN GOETHEM-MARECAU

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29
Nombre de présents ou représentés :

- **21 présents** pour la question 2024-134, **22 présents** à partir de la question n°2024-135
- **5 absents non excusés**
- **2 absents excusés avec pouvoir**
- **0 absent excusé sans pouvoir**

Chloé KOCLEGA ayant donné pouvoir à Jean-Pierre LAMIRAND
Arnaud WILQUIN ayant donné pouvoir à Joël DUQUENOY

Monsieur Sébastien DUCHATEAU est nommé secrétaire de séance.