

NPRU – HEM QUARTIER TROIS BAUDETS LIONDERIE

PROTOCOLE FONCIER

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet de
restructuration urbaine

Table des matières

Prix de cession des terrains.....	5
Réitération par acte authentique - Désignation du notaire	5
I – Les échanges fonciers au sein du site de la Lionderie.....	6
Article 1 – Présentation du programme de rénovation urbaine du site de la Lionderie sur la commune de HEM	6
Article 1.1 Présentation principes généraux du projet	6
Article 1.2 Programmation de logement.....	6
Article 1.3 Le montage opérationnel retenu.....	7
Article 1.4 - Engagement des parties concernant les cessions et acquisitions foncières	7
Article 2 – Désignation et identification des biens cédés / échangés / acquis pour la réalisation du programme de rénovation urbaine du site de la Lionderie sur la commune de Hem	8
Article 2.1. Site EPF.....	8
Article 2.2. Acquisitions Ville	8
Article 2.3. Parcelles à céder par la MEL :	9
Article 2.4. Parcelles à céder par la Ville de Hem.....	10
Article 2.5. Parcelles à céder par les copropriétaires de la Lionderie	10
Article 2.6. Parcelles à céder par les propriétaires privés.....	11
Article 2.7. Parcelles à céder par Vilogia SA	12
Article 2.8. Parcelles à céder par Vilogia Premium	15
Article 2.9. Parcelles à céder par LMH.....	15
Article 2.10. Déclassements	16
5 - Réitération par acte authentique - Désignation du notaire.....	16
Article 3 - Engagement des parties concernant la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain	17
Article 3.1 – Réalisation opérationnelle du projet urbain.....	17
Article 3.2 Respect du programme de renouvellement urbain	18
II – Les échanges fonciers au sein des autres sites en lien avec le NPNRU	19
II – 1. Site des Trois Baudets – Bournazel.....	19
II – 2. Site Foch - Jules Ferry	19
II – 3. Site Roux	20
II – 4. Site Calmette-Villemin (Square Jean-Moulin)	20
III – Les démolitions dans le cadre du NPNRU	21

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Métropole Européenne de Lille, représentée par son Président Monsieur Damien CASTELAIN, dûment habilité par la délibération n°XXX du Conseil Métropolitain en date du 11 octobre 2019 désignée ci-après par le terme « MEL»

La Ville de HEM représentée par son Maire, Monsieur Francis VERCAMER, autorisé à l'effet des présentes par les délibérations n° XXX en date du XXX, rendue exécutoire le XXX désignée ci-après « la Ville de HEM »

Vilogia SA et Vilogia Premium sont représentées par Monsieur REMIGNON, Président du directoire nommé à cette fonction par délibération du conseil de surveillance, en date du 31 mai 2018.

Le groupe 3F Notre Logis, représenté par sa Présidente Madame Mathilde TOURNAUX, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration.

Le groupe LMH, représenté par sa présidente, Madame VOITURIEZ, dûment habilité à cet effet par conseil d'administration du XXX

conviennent ce qui suit :

PREAMBULE :

Le contrat de Ville signé par l'ensemble des partenaires de la Politique de la Ville le 15 juillet 2015 fixe les orientations et le cadre de référence pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la Métropole.

Ce Nouveau Programme de Renouvellement Urbain vise la transformation durable et profonde de 13 quartiers prioritaires portant les dysfonctionnements urbains les plus importants du territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL) :

- 5 quartiers prioritaires sont d'intérêt national : Roubaix avec les sites de l'Alma, de l'Epeule, et du Pile – Trois Ponts ; le sud de Lille avec les quartiers Concorde, Faubourg d'Arras, Jean Baptiste Clément et les quartiers anciens ; La Bourgogne à Tourcoing ; Les Oliveaux à Loos ; Nouveau Mons à Mons-en-Barœul ;
- 4 quartiers prioritaires sont d'intérêt régional : La Lionderie-Trois Baudets à Hem ; Les Villas à Wattrelos ; Le Blanc Riez à Wattignies ; Bois Blancs à Lille.

Le pilotage et la mise en œuvre du NPNRU sont assurés par la MEL, en tant que porteur de projet.

La mise en œuvre du projet métropolitain a été contractualisée avec les partenaires, et notamment avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, en deux temps :

- Le protocole de préfiguration (2016 et 2017) qui a permis de construire le projet métropolitain, ambitieux, opérationnel, et réaliste et préparer des projets urbains de qualité ;
- La convention, qui a été établie à l'échelle métropolitaine, permet de mettre en œuvre les projets locaux, dans le respect de la stratégie et du cadre d'intervention métropolitain.

La première phase de mise en œuvre de la convention métropolitaine de renouvellement urbain a été signée le 12 décembre 2019. Elle a permis la contractualisation des projets de renouvellement urbain sur 8 des 13 sites du NPNRU : Tourcoing – La Bourgogne, Lille – Concorde, Lille-Sud, Mons-en-Barœul – Nouveau Mons, Loos – les Oliveaux, Wattignies – Le Blanc Riez, Hem – La Lionderie Trois Baudets et Wattrelos – Les Villas.

Cette convention fixe les engagements de l'ensemble des parties prenantes avec notamment la description du programme d'actions, les objectifs de réussite et d'excellence, les conditions de la reconstitution de l'offre locative sociale démolie, les modalités de relogement et de diversification, la description des engagements et des concours financiers de chaque partenaire, et l'échéancier de réalisation des projets.

Dans le cadre de cette convention métropolitaine de renouvellement urbain, la MEL et la Ville de HEM ont identifié la nécessité de mener des études relatives au volet urbain du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de la Ville de Hem pour les quartiers Trois Baudets - Lionderie.

Pour la mise en œuvre de ces opérations, les parties ont décidé de définir, dans le cadre du présent protocole foncier - socle :

- **Le programme détaillé des opérations urbaines concernées,**
- **Les conditions inhérentes aux opérations foncières qui devront s'opérer entre les présents signataires afin de permettre la mise en œuvre de l'opération urbaine concernée,**

- Les modalités de mise en œuvre opérationnelle des opérations de restructuration en ce qui concerne tant la désignation des biens cédés, les conditions financières des cessions à intervenir et de manière plus générale, l'ensemble des engagements des parties signataires des présentes permettant la bonne réalisation des opérations.**

L'opération de rénovation urbaine du site Trois Baudets Lionderie, sur le territoire de la Ville de HEM, engage une profonde transformation du parcellaire actuel et le réaménagement des espaces publics sur le quartier.

La mise en œuvre de ce projet impose une redéfinition des espaces publics et privés et, partant, un redécoupage des propriétés foncières. Afin de faciliter les nombreux échanges de terrains qui interviendront tout au long de la réalisation du projet, la MEL, la Ville de HEM, Vilogia, Vilogia Premium, 3FNL et LMH ont décidé de s'accorder sur les modalités et les conditions de ces échanges.

Le présent protocole vise à définir les propriétaires fonciers concernés par l'opération de rénovation urbaine susvisée et la nouvelle répartition du foncier projetée pour la mise en œuvre de ladite opération.

Prix de cession des terrains

Les cessions de terrain entre la Ville de HEM, la MEL, LMH, Vilogia SA, Vilogia Premium et le groupe Action Logement s'effectueront, selon les cas, pour un montant correspondant à :

- l'euro symbolique conformément aux valeurs de référence fixées par le règlement général financier du Projet de Renouvellement Urbain **pour les terrains destinés à la réalisation d'espaces publics, toutes les ventes de terrains destinées à devenir propriété de la MEL ou de la Ville, ainsi que pour les terrains propriété de la Ville destinés à la reconstitution de l'offre sociale.**
- La valeur de référence fixée par l'avis de France Domaine, **pour les terrains destinés à devenir du foncier accessible.**

Les frais, droits, taxes et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes y compris ceux d'actes administratifs constatant le transfert de propriété seront supportés intégralement par les acquéreurs. Sauf meilleur accord sur une cession à l'euro symbolique, et pour le cas où cela serait autorisé, les cessions du domaine métropolitain existant, à déclasser ou à désaffecter et non concernées par les parties prenantes mentionnées ci-dessus, se feront au prix des domaines pour les terrains conférant des droits à bâtir au preneur. Enfin, les transactions avec les acteurs non-signataires de la convention financière du NPRU se feront selon le prix des domaines non négocié.

Réitération par acte authentique - Désignation du notaire

Les parties signataires conviennent que, l'ensemble des cessions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de la Ville de Hem pour les quartiers 3 Baudets Lionderie seront réitérées par acte notarié ou en la forme administrative.

I – Les échanges fonciers au sein du site de la Lionderie

Article 1 – Présentation du programme de rénovation urbaine du site de la Lionderie sur la commune de HEM

Article 1.1 Présentation principes généraux du projet

Le présent protocole foncier concerne la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain du site de la Lionderie sur le territoire de la Ville de HEM, conformément aux modalités prévues par la convention métropolitaine de renouvellement urbain signée le 12 décembre 2019, à savoir :

- La suppression de la friche industrielle Okaidi libère un vaste foncier, stratégiquement positionné à l'articulation des quatre unités de quartier, et offre une réelle opportunité d'ouvrir le secteur Lionderie sur son environnement.
- Le projet restructure le quartier autour d'un espace public fédérateur. Face à la maison du foot, est aménagé un espace à dominante végétale contribuant à désenclaver le quartier. L'espace constitue désormais la porte d'entrée du quartier de la Lionderie, et permet un accès direct et lisible au cœur de quartier. Principes de composition urbaine du projet Enclavé, constitué de multiples impasses, le quartier de la Lionderie adopte un nouveau schéma viaire avec la création de deux axes structurants : le premier reliant la rue des Écoles à la rue Jules Guesde (prolongement de l'impasse Desurmout), le second reliant la rue Jules Watteeuw à la rue de la Lionderie (prolongement de la rue Ampère). La proposition d'aménagement facilite les traversées du quartier et l'accès aux équipements scolaires, sportifs, commerces, services et arrêts de bus.
- Développer des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages. Les espaces publics valorisent l'appropriation citoyenne et le vivre ensemble, favorisent le développement d'usages diversifiés et contribuent activement à la vie de quartier : espaces publics multiusages et multi-générationnels.
- Aux abords du futur centre social, un vaste parvis s'associe à une fontaine et s'adosse à un jardin partagé. Au nord, une placette arborée, espace public de proximité et de convivialité, est aménagée en lieu et place de l'actuel centre social et de son parvis. Des aires de jeux pour enfants animent les espaces verts. Le choix des matériaux de sol aide à la lecture de la hiérarchie des voies. Des traitements de sol et/ou des effets de seuil invitant les automobilistes à ralentir sont mis en place pour améliorer la sécurité des piétons.

Article 1.2 Programmation de logement

Nous estimons que les opérations de constructions neuves du quartier de la Lionderie correspondront à environ 117 logements avec une moyenne de 2,5 habitants par logement.

La programmation habitat privilégie une mixité de formes urbaines, du petit collectif au logement intermédiaire, permettant de maîtriser les coûts de construction ainsi que la production de logements abordables.

Article 1.3 Le montage opérationnel retenu

En effet, le montage de cette opération en régie associe des acteurs privés et publics sur un projet commun et conservant chacun en propre la responsabilité des opérations engagées au titre de leurs compétences. Le contexte opérationnel réunit 4 types d'intervenants :

- Les collectivités c'est-à-dire la Ville de HEM et la MEL.
- Les bailleurs sociaux : Vilogia SA, Vilogia Pemuim, LMH, 3FNL.
- Les futurs opérateurs immobiliers qui interviendront sur les différents lots cessibles du projet.

Les différentes étapes du projet :

- Vilogia SA a à sa charge la déconstruction des immeubles de logements sociaux lui appartenant.
- Le PRO a été validé et les travaux des espaces publics sont programmés pour débuter en juin 2025
- Un permis d'aménager a été déposé et instruits sur les espaces publics. L'arrêté est en date du 11 juillet 2023 et est purgé de tout recours.
- Les différents PC liés aux opérations de diversifications devraient être déposés durant l'année 2025.

A noter que le phasage de réalisation des espaces publics revêt un enjeu important car il peut conditionner la mise en place d'une Garantie Financière d'Achèvement de travaux en cas de demande de travaux de finition différée. A noter également que les opérateurs immobiliers déposeront les demandes de permis de construire sur les lots attribués.

Article 1.4 - Engagement des parties concernant les cessions et acquisitions foncières

➤ Concernant la ville de HEM :

La Ville est propriétaire de parcelles de terrain situées sur le site de la Lionderie. À ce titre, la ville s'engage auprès de l'ensemble des partenaires de cette convention à céder et à acquérir les parcelles mentionnées ci-après au prix défini selon les modalités de la présente convention.

➤ Concernant la Métropole Européenne de Lille :

La MEL s'engage auprès de l'ensemble des partenaires de cette convention à céder et à acquérir les parcelles mentionnées ci-après au prix défini selon les modalités de la présente convention.

➤ Concernant Vilogia :

Vilogia s'engage auprès de l'ensemble des partenaires de cette convention à céder et à acquérir les parcelles mentionnées ci-après au prix défini selon les modalités de la présente convention, à l'exclusion des parcelles nécessaires à la réalisation des lots 1, 2 et 3a cédé à LMH au prix convenu entre les parties (cf. page 8).

➤ **Concernant LMH :**

LMH s'engage auprès de l'ensemble des partenaires de cette convention à **céder** et à **acquérir** les parcelles mentionnées ci-après au prix défini selon les modalités de la présente convention.

➤ **Concernant 3F Notre Logis :**

Le Groupe 3F Notre Logis s'engage auprès de l'ensemble des partenaires de cette convention à **céder** et à **acquérir** les parcelles mentionnées ci-après au prix défini selon les modalités de la présente convention.

Article 2 – Désignation et identification des biens cédés / échangés / acquis pour la réalisation du programme de rénovation urbaine du site de la Lionderie sur la commune de Hem

Article 2.1. Site EPF

En 2014, l'EPF a acquis le site dit de l'ancienne imprimerie, situé impasse Desurmont, et a ensuite procédé en 2017 à la démolition des bâtiments industriels présents sur le site et à la dépollution du site. En octobre 2024, LMH a acheté le terrain afin de réaliser une opération de construction d'environ 60 logements prévisionnels.

Les emprises foncières qui seront cédées/échangeées/acquises entre les parties signataires des présentes pour la réalisation du projet urbain du site de la Lionderie à HEM sont identifiées au présent protocole de la manière suivante :

Attention : les contenances totales cadastrales actuelles ne sont pas précises, car elles sont en attente des DMPC. Les valeurs indiquées proviennent du site Géofoncier.fr.

Des échanges fonciers ont déjà été réalisés préalablement à la rédaction de ce protocole foncier (cf. section suivantes).

Article 2.2. Acquisitions Ville

Les différentes parcelles ci-dessous ont été acquises par la ville :

Ancien propriétaire	Parcelle	Contenance cadastrale	Prix	Date de l'acquisition
Syndicat des copropriétaires « La Lionderie »	AZ 57	1576	1€	19/12/2023

Ancien propriétaire	Parcelle	Contenance cadastrale	Prix	Date de l'acquisition
Syndicat des copropriétaires « La Lionderie »	AZ6	05a62ca	1€	05/07/2024
	AZ100	08a99ca		05/07/2024
	AZ109	06a72ca		05/07/2024
	AZ147	07a58ca		05/07/2024
	AZ158	02a71ca		05/07/2024
	AZ625	03a71ca		05/07/2024
	AZ634	01a65ca		05/07/2024
	AZ855	01a81ca		05/07/2024

Article 2.3. Parcelles à céder par la MEL :

L'ensemble des cessions sera référencé dans le plan global et le plan parcellaire de déclassement (cf annexes).

La MEL cédera à « la Ville de HEM » :

Phase	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	AZ 160P	420	4	0.9
2	AZ160P	420	138	32.8%

La MEL cédera à LMH :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	Domaine public MEL	Non cadastré		33	

La MEL cédera à Vilogia Premium :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	MEL	AZ 160p	420	6	1.4%

La MEL cédera à 3FNL :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	MEL	Non cadastré		14	
2	MEL	Non cadastré		1176	

Article 2.4. Parcelles à céder par la Ville de Hem

La Ville de HEM cédera à la MEL

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer	% Acquisition
2	Ville de HEM	AZ701P	430	141	32.7%
2	Ville de HEM	AZ701P	430	9	2%
2	Ville de HEM	AZ161P	360	2	0.5%
2	Ville de HEM	AZ161P	360	1	0.2%
2	Ville de HEM	AZ161P	360	29	8%

La Ville de HEM cédera à LMH

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	Ville de HEM	Non cadastré		33	

La Ville de HEM cédera Vilogia SA

2	LMH	AZ803P	9687	57	0.5%
2	LMH	AZ804PAZ803P	9687	547	5.6%

Article 2.5. Parcelles à céder par les copropriétaires de la Lionderie

Le groupe des copropriétaires de la Lionderie sera contacté par la MEL pour engager les cessions suivantes :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle cadastrée	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ95p	247	38	15,3%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ699p	170	98	57,6%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ95p	247	2	0,8%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ165p	162	51	31,4%

Le groupe des copropriétaires de la Lionderie sera contacté par la Ville pour engager les cessions suivantes :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle cadastrée	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ158p	271	16	5,9%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ6p	562	77	13,7%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ100p	899	425	47,2%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ100p	276	39	14,1%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ109p	672	120	17,8%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ57p	1576	191	12,1%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ158p	271	21	7,7%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ158p	271	21	7,7%

Le groupe des copropriétaires de la Lionderie sera contacté par la 3FNL pour engager les cessions suivantes :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle cadastrée	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ699P	713	480	67,3%
1	copropriétaires de la Lionderie	AZ95P	247	145	58,7%

Article 2.6. Parcelles à céder par les propriétaires privés

- Parcelles à céder par M.DEMARQUE Laurent

M.DEMARQUE Laurent sera contacté par la MEL pour céder les parcelles suivantes :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
1	M.DEMARQUE Laurent	AZ569	293	9	3%

➤ Parcelles à céder par L'indivision BENCHOUIA/ SEDKI

L'indivision BOUCHOUIA/ SEDKI cédera à la MEL les parcelles suivantes :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
1	L'indivision BOUCHOUIA/ SEDKI	AZ166P	325	81	24,9%

Article 2.7. Parcelles à céder par Vilogia SA

➤ Parcelles à céder par Vilogia SA

Vilogia cédera à « la Ville de HEM » les parcelles suivantes :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
1	Vilogia SA	AZ280P	172	75	43,6%
1	Vilogia SA	AZ281P	176	21	11,9%
1	Vilogia SA	AZ835P	260	121	46,5%
1	Vilogia SA	AZ836P	225	38	16,8%
1	Vilogia SA	AZ837P	254	4	1,5%
1	Vilogia SA	AZ624P	7165	1414	19,7%
1	Vilogia SA	AZ623P	3650	1610	44,1%
1	Vilogia SA	AZ780P	4707	2244	47,6%
1	Vilogia SA	AZ623P	3650	88	2,4%
1	Vilogia SA	AZ624P	7165	39	0,5%

Vilogia SA cédera à « la MEL » les parcelles suivantes :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
1	Vilogia SA	AZ127P	544	154	28,30%
1	Vilogia SA	AZ115P	16	1	6,25%
1	Vilogia SA	AZ114P	16	11	68,75%
1	Vilogia SA	AZ113	16	16	100%
1	Vilogia SA	AZ112	16	16	100%
1	Vilogia SA	AZ111	16	16	100%
1	Vilogia SA	AZ110p	17	8	47%
1	Vilogia SA	AZ99p	252	1	0,3%
1	Vilogia SA	AZ103p	291	17	5,8%
1	Vilogia SA	AZ101p	228	136	59,6%

1	Vilogia SA	AZ102p	342	328	95,9%
2	Vilogia SA	AZ159p	414	283	68,35%
2	Vilogia SA	AZ157p	405	58	14,3%
2	Vilogia SA	AZ281P	176	160	90,9%
2	Vilogia SA	AZ837P	254	251	98,8%
2	Vilogia SA	AZ838P	421	8	1,9%
2	Vilogia SA	AZ836P	225	187	8,3%
2	Vilogia SA	AZ624P	7165	220	0,3%
2	Vilogia SA	AZ624P	7165	17	0,2%
2	Vilogia SA	AZ624P	7165	290	4%
2	Vilogia SA	AZ623P	3650	68	1,8%
2	Vilogia SA	AZ780P	477	127	26,6%
2	Vilogia SA	AZ780P	477	211	44,2%
2	Vilogia SA	AZ780P	477	5	1%
2	Vilogia SA	AZ620P	673	3	0,4%
2	Vilogia SA	AZ780P	477	42	8,8%
2	Vilogia SA	AZ623P	3650	529	14,4%
2	Vilogia SA	AZ624P	7165	364	5%

Vilogia SA cédera à Vilogia Premium

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	Vilogia SA	AZ623P	3650	1344	36,8%
2	Vilogia SA	AZ624P	7165	65	1%
2	Vilogia SA	AZ780P	4770	1609	33,7%
2	Vilogia SA	AZ624P	7165	3433	47,9%
2	Vilogia SA	AZ626	17	17	100%
2	Vilogia SA	AZ627	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ628	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ629	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ630	17	17	100%
2	Vilogia SA	AZ631P	254	38	14,9%
2	Vilogia SA	AZ632	254	254	100%
2	Vilogia SA	AZ633	316	316	100%
2	Vilogia SA	AZ156	428	428	100%
2	Vilogia SA	AZ157P	450	350	77,7%
2	Vilogia SA	AZ159P	414	133	32,1%
2	Vilogia SA	AZ624P	7165	230	3,2%
2	Vilogia SA	AZ101P	228	98	42,9%
2	Vilogia SA	AZ102P	342	14	4%

Vilogia SA cédera à LMH

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	vilogia	AZ 826 P	64	32	50%
2	vilogia	AZ 837P	254	2	0.7%
2	vilogia	AZ 838P		436	
2	vilogia	AZ 568P	34	28	82%
2	vilogia	AZ 624P	7165	606	8,4%
2	vilogia	AZ 624p	7165	466	6,5%

Vilogia SA cédera à 3FNL

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	Vilogia SA	AZ75	17	17	100%
2	Vilogia SA	AZ76	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ77	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ78	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ79	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ80	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ81	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ82	15	15	100%
2	Vilogia SA	AZ83	15	15	100%
2	Vilogia SA	AZ84	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ85	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ86	17	17	100%
2	Vilogia SA	AZ87P	363	47	12.9%
2	Vilogia SA	AZ110P	17	9	52.9%
2	Vilogia SA	AZ127P	544	120	22%
2	Vilogia SA	AZ114P	16	5	31.25%
2	Vilogia SA	AZ 115	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ116	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ117	17	17	100%
2	Vilogia SA	AZ118	18	18	100%
2	Vilogia SA	AZ119	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ120	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ121	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ122	17	17	100%

2	Vilogia SA	AZ123	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ124	16	16	100%
2	Vilogia SA	AZ125	17	17	100%
2	Vilogia SA	AZ127P	544	266	48.8%

Article 2.8. Parcelles à céder par Vilogia Premium

Vilogia Premium cédera à la MEL les parcelles suivantes :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	Vilogia p	AZ 621p	255	92	36%
2	Vilogia p	AZ 621p	255	2	0.7%
2	Vilogia p	AZ 621p	255	14	5.4%

Article 2.9. Parcelles à céder par LMH

LMH cédera à Vilogia Premium les parcelles suivantes ::

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	LMH	AZ804P	9687	111	1,14%

LMH cédera à la MEL les parcelles suivantes :::

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	LMH	AZ804P	9687	1898	19.59%
2	LMH	AZ803P	2572	157	6.1%
2	LMH	AZ803P	2572	638	24.8%
2	LMH	AZ804P	9687	129	1.33%
2	LMH	AZ806P	2021	428	21.1%
2	LMH	AZ805P	2981	641	21.5%
2	LMH	AZ531P	115	37	32.17%
2	LMH	AZ532P	430	362	84.1%
2	LMH	AZ779	128	128	100%

LMH cédera à la ville de HEM les parcelles suivantes :

Phase	Propriétaire actuel	Parcelle	Contenance cadastrale actuelle (m ²)	Contenance cadastrale à transférer (m ²)	% Acquisition
2	LMH	AZ804P	9687	63	0.65%
2	LMH	AZ804P	9687	10	0.10%
2	LMH	AZ804P	9687	646	6.6%
2	LMH	AZ803P	9687	605	6.2%

Article 2.10. Déclassements

4 - Prix

La procédure de déclassement a été lancée en juin 2024, avec une enquête publique du 05 au 15 juillet.

Ces déclassements seront effectifs par le lancement d'une procédure de déclassement par anticipation. Le plan est annexé au présent protocole.

Déclassement au profit des futurs lots de diversification

N° Lot	CADASTRE		CONTENANCE
	Ancien	Nouveau	
D11	Non cadastré		11a 76ca env.
D12	Non cadastré		14ca env.
D13	Non cadastré		01a 47ca env.
D14	Non cadastré		53ca env.
D15	Non cadastré		01ca env.
D16	Non cadastré		03a 04ca env.
D17	Non cadastré		16ca env.
D18	Non cadastré		01ca env.
D19	Non cadastré		88ca env.
D20	Non cadastré		02a 60ca env.
D21	Non cadastré		33ca env.

5 - Réitération par acte authentique - Désignation du notaire

Les parties signataires conviennent que, l'ensemble des cessions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération de restructuration du site de la Lionderie à HEM seront réitérées par acte notarié ou en la forme administrative.

Article 3 - Engagement des parties concernant la mise en œuvre opérationnelle du NPRU Hem Trois Baudets - Lionderie

Article 3.1 – Réalisation opérationnelle du projet urbain

➤ Réalisation des équipements publics par la Métropole Européenne de Lille

En accord avec le plan d'aménagement approuvé par toutes les parties prenantes, la MEL s'engage à réaliser les infrastructures de voirie et de réseaux relevant de ses compétences obligatoires.

La MEL assure également la maîtrise d'œuvre des travaux relevant des compétences de la ville, incluant la réalisation des espaces verts, l'éclairage public et le mobilier urbain prévus dans le cadre du projet.

Il est porté à l'attention des parties prenantes que la Métropole Européenne de Lille engage des démarches d'acquisition amiable en vue de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics mentionnés supra relevant de ses compétences obligatoires (Voiries, réseaux). Dans l'hypothèse où les négociations amiables n'aboutissent pas, une procédure de DUP ou toute autre prérogative de puissance publique a vocation à pouvoir être engagée.

➤ Engagements de la ville de HEM

Conformément au plan d'aménagement approuvé par l'ensemble des parties prenantes, la Ville de HEM s'engage à réaliser son centre social situé dans le périmètre du projet.

➤ Engagements de la société Vilogia SA

Sur les terrains acquis et conformément au schéma d'aménagement validé par l'ensemble des parties prenantes, Vilogia s'engage à réaliser ou à faire réaliser les constructions de logements, à savoir:

Lots	Nbr. Log. Individuels	Nbr. Log. Collectifs	Total log.
3a	10	9	19
4	5	0	5
5	17	0	17
6	5	0	5
7	2	0	2
Total log.	39	9	48

➤ Engagements de la société 3F Notre Logis

Sur les terrains acquis et conformément au schéma d'aménagement validé par l'ensemble des parties prenantes, 3F Notre Logis s'engage à réaliser les constructions de logements à savoir:

Lots	Nbr. Log. Individuels	Nbr. Log. Collectifs	Total log.
8	5	0	5
9	8	0	8
Total log.	13	33	13

➤ **Engagements de la société LMH**

Sur les terrains acquis et conformément au schéma d'aménagement validé par l'ensemble des parties prenantes, LMH s'engage à réaliser les constructions de logements à savoir:

Lots	Nbr. Log. Individuels	Nbr. Log. Collectifs	Total log.
1	9	24	33
2	12	0	12
3b	11		11
Total log.	32	24	56

En attendant la réalisation de l'ensemble des transferts de propriété, chaque partie cédante donne l'autorisation à la partie cessionnaire de pénétrer sur les sites à la condition d'en être informé préalablement, par mail, afin d'y effectuer les relevés, sondages et opérations diverses, nécessaires au déroulement des opérations susvisées.

Article 3.2 Respect du programme de renouvellement urbain

- Clause garantissant le respect du programme de renouvellement urbain par le bailleur en charge de l'opération :

Les parties signataires des présentes s'engagent à respecter les objectifs et le contenu du programme de renouvellement urbain (opérations à réaliser, échéancier de réalisation, plan de financement, prix de cessions) inscrits dans la convention métropolitaine de renouvellement urbain signée le 12 décembre 2019 et décrits à la section I-article 1er des présentes.

Afin de garantir que l'opération de renouvellement urbain respectera les orientations d'ensemble inscrites dans la convention métropolitaine de renouvellement urbain, les différents bailleurs s'engagent à associer étroitement la MEL, la Ville et l'Etat à tout choix du programme architectural inclus dans le périmètre de l'opération selon les modalités prévues dans les précédents document d'urbanisme, et notamment l'OAP Lionderie et le zonage du PLU en vigueur.

Les bailleurs céderont les terrains pour réaliser des programmes en accession libre, en accession sociale ou en PSLA. A cet effet, ils présenteront à la MEL et à la Ville de HEM le ou les promoteur(s) qu'ils auront retenu(s) pour réaliser les programmes. Ces promoteurs reprendront à leur compte les engagements ci-après :

1. Pour chaque choix du programme architectural, une esquisse accompagnée d'une note méthodologique sera partagée avec la Ville et la MEL. Elle devra permettre d'apprécier la qualité des produits et le niveau des prestations proposées, ainsi qu'un engagement sur une démarche environnementale et sur les prix de sortie projetés.
2. Informer la MEL et ses partenaires aux différentes étapes de mise en œuvre du programme. À savoir:
- la conformité du programme envisagé avec le plan directeur repris dans le PRO
- les délais de réalisation prévisionnels,
- ainsi que le bilan prévisionnel de l'opération.

II – Les échanges fonciers au sein des autres sites en lien avec le NPNRU

Les principes des cessions évoqués au préambule des présentes s'appliquent aux opérations reprises ci-après.

II – 1. Site des Trois Baudets – Bournazel

Sur le site des Trois Baudets – Bournazel, les différentes parcelles ci-dessous ont été acquises par la ville :

Ancien propriétaire	Parcelle	Contenance cadastrale	Prix	Date de l'acquisition
Syndicat des copropriétaire Les Trois baudets	AK 230	23a 64ca	1€	25/01/2024
	AK 245	01a 84ca		25/01/2024
	AK 260	02a 47ca		25/01/2024
	AK 267	00a 87ca		25/01/2024
	AK 283	02a 49ca		25/01/2024
	AK 286	00a 89ca		25/01/2024

II – 2. Site Foch - Jules Ferry

Les différentes parcelles ci-dessous ont été ou seront cédées par la Ville de Hem à 3F Notre Logis :

Ancien propriétaire	Futur propriétaire	Parcelle	Contenance cadastrale	Prix	Date de l'acquisition
Ville de Hem	3F Notre Logis	AX 911	27a 93ca	1€	31 /05/2024

La parcelle ci-dessous sera cédée par Ville de Hem à la MEL :

Ancien propriétaire	Futur propriétaire	Parcelle	Contenance cadastrale (m ²)	Prix	Date de l'acquisition
Ville de Hem	MEL	AX 910	15a 58ca	1€	

La parcelle ci-dessous sera cédée par Vilogia SA à la Ville de Hem :

Ancien propriétaire	Futur propriétaire	Parcelle	Contenance cadastrale (m ²)	Prix	Date de l'acquisition
Vilogia SA	Ville de Hem	AX 917	74	1€	10/01/2023

II – 3. Site Roux

Sur le site Roux, Vilogia SA a cédé à la Ville de Hem les différentes parcelles ci-dessous :

Ancien propriétaire	Futur propriétaire	Parcelle	Contenance cadastrale	Prix	Date de l'acquisition
Vilogia SA	Ville de Hem	AY 1617	05a 83ca	1€	18/01/2023
		AY 1620	03a 33ca		
		AY 1622	45a 52ca		
		AY 455	04a 57ca		
		AY 456	09a 04ca		

La partie foncière relative à la nouvelle voirie sera rétrocédée à la MEL.

II – 4. Site Calmette-Villemin (Square Jean-Moulin)

Sur le site Calmette-Villemin, la Ville de Hem cédera à Vilogia SA la parcelle suivante :

Ancien propriétaire	Futur propriétaire	Parcelle	Contenance cadastrale (m ²)	Prix	Date de l'acquisition
Ville de Hem	Vilogia SA	AZ 823	207	1€	

Cette parcelle s'inscrit dans une unité foncière plus grande AX 740, propriété de Vilogia, et permet la reconstitution de l'offre de logements sociales par la construction de 7 logements en PSLA.

III – Les démolitions dans le cadre du NPNRU

La mise en œuvre de ce projet implique un certain nombre de démolitions sur l'ensemble du périmètre NPNRU, détaillées dans le tableau ci-dessous. Pour le quartier de la Lionderie, ces démolitions sont financées par l'ANRU et contractualisées dans la convention métropolitaine.

Tableau récapitulatif des démolitions dans le cadre du NPNRU		
Sous-secteur	Bâti concerné	Acteur de la démolition
<i>Lionderie</i>	Résidence Braille : 18 LLS + 28 garages	Vilogia
	Rue Jules Watteuw : n° 46 et 48	Vilogia
	Rue Branly : n°33-35-46-48-50 (5 LLS)	Vilogia
	Cité Familiale : 64 LLS	Vilogia
	Rue de la Lionderie : 126 et 128 + garages	Vilogia
	Friche Okaïdi	EPF
<i>La Fontaine</i>	Rue Blaise Pascal : n°107-113-119 (3 LLS)	Vilogia / MEL
	Rue Blaise Pascal : n°101 (logement privé)	MEL
	Démolition partielle Ecoles Jules Ferry	Ville de Hem
	Maison du concierge	Ville de Hem
<i>Bournazel</i>	Espace de vie Saint-Exupéry	Vilogia
<i>Jean Moulin</i>	Square Jean-Moulin : 24 LLS	Vilogia

Le présent protocole prend en compte la totalité de ces fonciers.

ANNEXES :

- Plan foncier
- Plan parcellaire de déclassements