

**Lille Métropole Habitat  
OPH de la Métropole  
Européenne de Lille**  
Siège : 425, boulevard Gambetta  
59200 Tourcoing

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**EXTRAIT**  
**du registre des délibérations du Conseil d'Administration**

**BUREAU**  
**Réunion du 21 décembre 2023 à 14h00**

**Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office**

**ADMINISTRATEURS 7**

**ADMINISTRATRICES PRESENTES 4**

**ADMINISTRATEURS REPRESENTES 3**

**Présentes : 4**

Mmes Véronique DELCOURT, Annie DESQUIENS, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

**Absents ayant donné pouvoir : 3**

M. Jean-François DEVILLERS Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ  
Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS  
Mme Bérengère DURET Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ

**Assistaient également à la réunion :**

MM Maxime BITTER, Directeur Général  
Matthieu HALLET, Responsable du Développement Foncier  
Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente  
Séverine CUNY, Directrice Juridique  
Florence REGOUDT, Conseillère Technique Direction Générale  
Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de mission Direction Générale

**Lille Métropole Habitat  
OPH de la Métropole  
Européenne de Lille**

Siège : 425, boulevard Gambetta  
59200 TOURCOING

**Délibération : 23/A038**

**SERVICE** Direction Juridique

**OBJET** SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ACCORD AVEC LA SOCIETE RABOT  
DUTILLEUL

La Présidente informe les membres du Bureau des dispositions de l'article R. 421-16 du CCH, introduit par le décret 2008-566 du 18 juin 2008 et aux termes duquel :

« Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment : [...] 9° Autorise les transactions [...] »,

La Présidente rappelle que, par délibération 21/A090 du 15 septembre 2021, le Conseil d'Administration a décidé de déléguer au Bureau les autorisations à signer les transactions.

Il est également rappelé que, par délibération 21/A152 en date du 13 décembre 2021, le Conseil d'Administration a désigné Monsieur Maxime BITTER en qualité de Directeur Général, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022.

La Présidente informe les membres du Bureau que :

Afin de procéder à la réhabilitation lourde de la résidence « Château Chaumière » située à Villeneuve d'Ascq, LILLE METROPOLE HABITAT (le Maître d'ouvrage) a confié un marché de conception-réalisation à un groupement conjoint composé des sociétés ESCUDIE FERMAUT ARCHITECTURE, PROJEX INGENIERIE, VERDI et RABOT DUTILLEUL CONSTRUCTION (l'Entreprise), celle-ci étant mandataire solidaire du groupement. L'acte d'engagement du marché a été notifié le 6 juin 2016.

Le marché prévoyait un délai de conception de 6 mois (Phase 1) et un délai de réalisation des travaux de 24 mois (Phase 2) ramené à 23 mois dans l'offre du groupement ; chaque délai commençant à courir à compter de la notification de l'ordre de service correspondant.

Le 29 août 2017, le Maître d'ouvrage a notifié à l'Entreprise un ordre de service n°2 prescrivant le démarrage des travaux de réhabilitation des 276 logements de la résidence (Phase 2) pour une durée de 23 mois, soit un achèvement des travaux prévu le 31 juillet 2019.

En cours d'exécution, l'Entreprise a rencontré un certain nombre de difficultés qu'elle estimait ne pas lui être imputables et qui ont affecté les conditions d'exécution de ses travaux et conduit au recalage du planning à plusieurs reprises.

Malgré les discussions entamées pour faire le point sur les difficultés rencontrées par l'Entreprise en cours d'exécution et sur les pénalités de retard appliquées, aucun accord n'avait pu, à ce stade, être trouvé entre les Parties.

Le 4 mai 2020, l'Entreprise a alors introduit une requête en référé provision par laquelle elle sollicitait la condamnation du Maître d'ouvrage à lui restituer la somme de 1.383.656,03 €, assortie des intérêts moratoires évalués à 54.531,04 € et de leur capitalisation.

Par échanges de courriers des 22 et 25 juin 2020, les Parties sont convenues d'organiser une procédure de médiation devant le Tribunal administratif de Lille.

A l'issue de cette procédure de médiation, les Parties ont trouvé un accord.

Les travaux se sont poursuivis et les parties ont fait leurs meilleurs efforts pour respecter leurs engagements contractuels et notamment ceux prévus au Protocole n°1.

Malgré ces efforts, de nouvelles difficultés ont perturbé le bon déroulement du chantier.

En parallèle, un certain nombre de travaux modificatifs générant un allongement du délai d'exécution ont été demandés et acceptés par LMH.

Par décision en date du 11 juillet 2022, le Maître d'Ouvrage a constaté l'achèvement des travaux de réhabilitation du dernier bloc de bâtiments (à savoir les bâtiments B et LCR) à la date du 8 juillet 2022 et a prononcé leur réception avec réserves.

Selon procès-verbal en date du 26 août 2022, le Maître d'œuvre de l'opération a constaté que l'Entreprise avait levé l'ensemble des réserves émises lors de la réception du dernier bloc de bâtiments (Bâtiment B et LCR).

C'est dans ces conditions et dans la perspective de la clôture financière de cette opération que les parties ont décidé de se rencontrer et ont décidé, dans le prolongement du Protocole n°1, de renoncer réciproquement à toute demande relative à la prolongation du délai d'exécution et convenir de régulariser diverses modifications sans incidence financière.

Le Protocole Final librement négocié par les Parties a pour objet de mettre un terme à leur différend par :

La renonciation des Parties à tout recours, réclamation ou pénalité portant sur la prolongation du délai d'exécution jusqu'à la dernière réception partielle intervenue le 11 juillet 2022.

La régularisation par voie d'avenant de diverses modifications des travaux et prestations prévues au marché sans modification du prix du marché ;

La Présidente propose aux membres du Bureau d'autoriser la signature d'un protocole d'accord avec la société RABOT DUTILLEUL afin de mettre un terme à leur litige dans les conditions précitées.

Les membres du Bureau approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégué pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

**ADOPTÉE**  
**Pour extrait conforme**  
**La Présidente**

**Anne VOITURIEZ**



## PROTCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

---

### ENTRE :

#### **LILLE METROPOLE HABITAT,**

Etablissement public industriel et commercial immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Lille-Métropole sous le numéro 413 782 509 et dont le siège social est situé 425, boulevard Gambetta à Tourcoing (59200), représenté par *son Directeur général, Maxime BITTER dument habilité par délibération du Conseil d'administration n°21/A152 du 13 décembre 2021*

En sa qualité de Maître d'ouvrage,

Ci-après dénommé « **le Maître d'ouvrage** »

**D'UNE PART**

### ET :

#### **La société RABOT DUTILLEUL CONSTRUCTION,**

Société par actions simplifiée à associé unique immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille-Métropole sous le numéro 389 612 383 et dont le siège social est situé 10, avenue de Flandre à Wasquehal (59290), représentée par sa Directrice Générale Déléguée, la société THIERAC, elle-même représentée par son Président, Monsieur Guillaume CHARTIER dûment habilité par le justificatif joint en Annexe n°2.

En sa qualité de mandataire solidaire du groupement,

Ci-après dénommée « **l'Entreprise** »

**D'AUTRE PART**

Ci-après dénommés ensemble « **les Parties** »

## **IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT**

Afin de procéder à la réhabilitation lourde de la résidence « Château Chaumière » située à Villeneuve d'Ascq, LILLE METROPOLE HABITAT (le Maître d'ouvrage) a confié un marché de conception-réalisation à un groupement conjoint composé des sociétés ESCUDIE FERMAUT ARCHITECTURE, PROJEX INGENIERIE, VERDI et RABOT DUTILLEUL CONSTRUCTION (l'Entreprise), celle-ci étant mandataire solidaire du groupement. L'acte d'engagement du marché a été notifié le 6 juin 2016.

Le marché prévoyait un délai de conception de 6 mois (Phase 1) et un délai de réalisation des travaux de 24 mois (Phase 2) ramené à 23 mois dans l'offre du groupement ; chaque délai commençant à courir à compter de la notification de l'ordre de service correspondant.

Le 29 août 2017, le Maître d'ouvrage a notifié à l'Entreprise un ordre de service n°2 prescrivant le démarrage des travaux de réhabilitation des 276 logements de la résidence (Phase 2) pour une durée de 23 mois, soit un achèvement des travaux prévu le 31 juillet 2019.

En cours d'exécution, l'Entreprise a rencontré un certain nombre de difficultés qu'elle estimait ne pas lui être imputables et qui ont affecté les conditions d'exécution de ses travaux et conduit au recalage du planning à plusieurs reprises.

De son côté, l'office LMH estimait que les retards pris dans l'exécution des travaux étaient en très grande partie imputables à l'Entreprise.

De fait, le Maître d'ouvrage a appliqué 1.756.091,04 € de pénalités de retard qui ont été précomptées à hauteur de 1.383.656,03 € directement sur les états d'acomptes mensuels de l'Entreprise.

Malgré les discussions entamées pour faire le point sur les difficultés rencontrées par l'Entreprise en cours d'exécution et sur les pénalités de retard appliquées, aucun accord n'avait pu, à ce stade, être trouvé entre les Parties.

Le 4 mai 2020, l'Entreprise a alors introduit une requête en référé provision par laquelle elle sollicitait la condamnation du Maître d'ouvrage à lui restituer la somme de 1.383.656,03 €, assortie des intérêts moratoires évalués à 54.531,04 € et de leur capitalisation.

Par échanges de courriers des 22 et 25 juin 2020, les Parties sont convenues d'organiser une procédure de médiation devant le Tribunal administratif de Lille.

A l'issue de cette procédure de médiation, les Parties ont trouvé un accord.

Par acte sous seing privé, en date du 22 décembre 2020, les Parties ont régularisé un protocole d'accord transactionnel par lequel (ci-après, le « **Protocole n°1** ») :

- Elles ont accepté de contractualiser un calendrier d'exécution des travaux recalé ;
- Elles ont renoncé à toute réclamation pour des faits antérieurs dont, pour l'Entreprise, ses demandes de rémunérations complémentaires présentées durant la médiation en raison de la prolongation du délai d'exécution ;
- Le montant des pénalités appliquées à l'Entreprise au titre du retard d'exécution sur la base du planning contractuel initial a été plafonné à la valorisation du préjudice subi par le Maître d'Ouvrage, à savoir 1.300.000 € ;
- Le Maître d'Ouvrage a accepté d'indemniser l'Entreprise d'une partie des frais supplémentaires supportés en raison des mesures sanitaires mise en œuvre pour lutter contre la COVID 19 ;
- Les parties se sont désistées de l'instance engagée devant le Tribunal Administratif de Lille.

Les travaux se sont poursuivis et les parties ont fait leurs meilleurs efforts pour respecter leurs engagements contractuels et notamment ceux prévus au Protocole n°1.

Malgré ces efforts, de nouvelles difficultés ont perturbé le bon déroulement du chantier et notamment :

- des défaillances de sous-traitants impactés par la crise sanitaire ;
- des retards d'approvisionnement liés à la pénurie des matériaux de construction en raison de la reprise mondiale de l'activité ;
- la découverte d'un état de dégradation du bâtiment B bien plus important que sur les autres bâtiments ;
- des retards de libération de certains logements du bâtiment B (entrées 45, 47 et 49) entraînant un décalage du démarrage des travaux de l'Entreprise sur ce dernier bâtiment.

En parallèle, un certain nombre de travaux modificatifs générant un allongement du délai d'exécution ont été demandés et acceptés par LMH.

En date du 22 mars 2022, une partie desdits travaux modificatifs ont été régularisée dans le cadre d'un avenant n°4 portant le montant du marché à la somme de 27.088.105,45 € HT et prorogeant le délai d'exécution jusqu'au 6 avril 2022.

En date du 30 Septembre 2022, les derniers travaux modificatifs ont été régularisés dans le cadre d'un avenant n°5 portant le montant du marché à la somme de 27.415.449,47 € HT et prorogeant le délai d'exécution jusqu'au 14 juillet 2022.

Par décision en date du 11 juillet 2022, le Maître d'Ouvrage a constaté l'achèvement des travaux de réhabilitation du dernier bloc de bâtiments (à savoir les bâtiments B et LCR) à la date du 8 juillet 2022 et a prononcé leur réception avec réserves.

Selon procès-verbal en date du 26 août 2022, le Maître d'œuvre de l'opération a constaté que l'Entreprise avait levé l'ensemble des réserves émises lors de la réception du dernier bloc de bâtiments (Bâtiment B et LCR).

C'est dans ces conditions et dans la perspective de la clôture financière de cette opération que les parties ont décidé de se rencontrer et ont décidé, dans le prolongement du Protocole n°1, de renoncer réciproquement à toute demande relative à la prolongation du délai d'exécution et convenir de régulariser diverses modifications sans incidence financière.

Les engagements et concessions réciproques des Parties sont détaillés dans ce nouveau protocole d'accord transactionnel (ci-après le « Protocole Final ») qui ne se substitue pas au Protocole n°1 mais s'inscrit dans son prolongement.

## **CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE**

Le Protocole Final librement négocié par les Parties a pour objet de mettre un terme à leur différend par :

- La renonciation des Parties à tout recours, réclamation ou pénalité portant sur la prolongation du délai d'exécution jusqu'à la dernière réception partielle intervenue le 11 juillet 2022.
- La régularisation par voie d'avenant de diverses modifications des travaux et prestations prévues au marché sans modification du prix du marché ;

Les Parties conviennent donc d'arrêter dans le Protocole les concessions réciproques ainsi que les engagements qu'elles consentent pour mettre un terme à leur différend et organiser les modalités d'achèvement du marché.

### **ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS RECIPROQUES DES PARTIES**

Les parties conviennent que l'avenant n°6, le décompte général signé et le présent protocole mettre un terme à toute réclamation financière.

Le présent protocole ne remet pas en cause les garanties légales, contractuelles et de désordres intermédiaires dues par l'entreprise, ses cotraitants et sous -traitants à l'égard du maître d'ouvrage, de ses locataires, acquéreurs ou futurs acquéreurs.

L'entreprise s'engage à faire son affaire personnelle de toute éventuelle réclamation émise à l'encontre du maître d'ouvrage par ses cotraitants ou sous-traitants pour tous les faits antérieurs à la date d'entrée en vigueur du protocole.

## **2.1 – Engagements de l'Entreprise**

En contrepartie de la régularisation d'un avenant n°6 permettant de régulariser diverses modifications détaillées en annexe 1 des présentes et ce, sans modification du prix du marché, l'Entreprise s'engage à :

- Renoncer à tout recours, réclamation ou pénalité portant sur le nouveau délai d'exécution du marché et ses incidences ;
- Accepter sans réserve l'avenant n°6 joint en annexe n°1 du présent protocole ;
- Accepter sans réserve le décompte joint en annexe n°2 du présent protocole ;
- Renoncer à tout recours, réclamation ou pénalité portant sur l'avenant n°6 et le décompte général ;

## **2.2 – Engagements du Maître d'ouvrage**

En considération de l'achèvement des travaux dans les délais prévus à l'avenant 5 et en contrepartie de la renonciation par l'Entreprise à toute réclamation au titre des diverses prolongations de son délai d'exécution, le Maître d'ouvrage s'engage, quant à lui, à :

- Accepter sans réserve l'avenant n°6 et le décompte général joint en annexes

## **ARTICLE 3 – ENTREE EN VIGUEUR DU PROTOCOLE**

Le Protocole entrera en vigueur à compter de la date de sa signature par l'ensemble des Parties.

#### **ARTICLE 4 – PORTEE DU PRESENT PROTOCOLE**

Le Protocole vaut transaction définitive et sans réserve au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil. Il revêt l'autorité de chose jugée en dernier ressort.

Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Protocole et reconnaissent qu'il reflète fidèlement le résultat des discussions intervenues entre elles.

Les Parties déclarent que leurs concessions réciproques sont équilibrées, que leur consentement est suffisamment éclairé et qu'elles sont pleinement informées de la portée de leurs engagements.

Les Parties s'engagent à exécuter le Protocole de bonne foi et dans toutes ses stipulations.

La présente transaction et ses annexes font parties intégrantes du marché du conception réalisation. Afin d'éviter toute difficulté d'exécution ultérieure, la présente transaction et ses annexes se trouvent au sommet des pièces contractuelles, et en cas de contradiction avec toute autre pièce du marché, elles prévaudront sur l'ensemble de ces dernières.

#### **ARTICLE 5 – FRAIS, DEPENS, TAXES ET IMPOSITION**

Chaque Partie conservera à sa charge l'intégralité des frais et dépens de toute nature, et notamment les frais et honoraires d'avocat et de tout conseil, exposés par elle à l'occasion du différend objet de la présente transaction ainsi que de sa négociation et de sa rédaction.

De même, chaque Partie supportera pour ce qui la concerne, sans recours contre l'autre, toutes taxes et impositions, de quelque nature qu'elles soient, dont elle est redevable à raison de l'exécution du Protocole Final.

#### **ARTICLE 6 – STIPULATIONS GENERALES**

##### **6.1 – Globalité**

Les Parties déclarent et acceptent expressément, chacune en ce qui la concerne, que les droits et obligations nés du Protocole Final forment un tout indivisible et global. Les concessions réciproquement consenties sont interdépendantes les unes des autres et constituent, les unes par rapport aux autres, leurs justes et équitables contreparties.

##### **6.2 – Validité**

Les Parties conviennent que les engagements et concessions réciproques stipulées aux articles 2.1 et 2.2 du présent protocole ont été la condition déterminante de leur engagement.

En cas de nullité, d'inopposabilité, de caducité ou d'absence d'effet d'une stipulation du Protocole, les Parties conviennent de remplacer, dans la mesure du possible, la stipulation privée d'effet par une stipulation valide ayant le même effet et reflétant, autant que possible, leur volonté initiale.

### **ARTICLE 10 – DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE**

Le Protocole Final et les droits et obligations en découlant pour chacune des Parties seront régis et interprétés conformément au droit français.

En cas de différend, les Parties s'efforceront de résoudre à l'amiable et dans l'esprit du Protocole Final toutes les difficultés relatives à la formation, l'exécution, l'interprétation ou la validité dudit Protocole.

A défaut, le différend sera porté par la Partie la plus diligente devant le Tribunal administratif de Lille.

### **ARTICLE 11 – LISTE DES ANNEXES**

Sont annexées au Protocole Final, et en font partie intégrante, les annexes suivantes :

Annexe 1 : Avenant n°6 ;

Annexe 2 : Le Décompte général

Fait en deux exemplaires originaux à, [ ], le [ ]

<b>Pour LILLE METROPOLE HABITAT</b>	<b>Pour RABOT DUTILLEUL CONSTRUCTION</b>
Le Directeur général	Le [ ] <sup>1</sup> ,

<sup>1</sup> Cachet de la société et signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé, bon pour transaction ».

**Lille Métropole Habitat  
OPH de la Métropole  
Européenne de Lille**  
Siège : 425, boulevard Gambetta  
59200 Tourcoing

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**EXTRAIT**  
**du registre des délibérations du Conseil d'Administration**

**BUREAU**  
**Réunion du 21 décembre 2023 à 14h00**

**Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office**

**ADMINISTRATEURS 7**

**ADMINISTRATRICES PRESENTES 4**

**ADMINISTRATEURS REPRESENTES 3**

**Présentes : 4**

Mmes Véronique DELCOURT, Annie DESQUIENS, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

**Absents ayant donné pouvoir : 3**

M. Jean-François DEVILLERS Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ  
Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS  
Mme Bérengère DURET Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ

**Assistaient également à la réunion :**

MM Maxime BITTER, Directeur Général  
Matthieu HALLET, Responsable du Développement Foncier  
Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente  
Séverine CUNY, Directrice Juridique  
Florence REGOUDT, Conseillère Technique Direction Générale  
Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de mission Direction Générale

**Lille Métropole Habitat  
OPH de la Métropole  
Européenne de Lille**

Siège : 425, boulevard Gambetta  
59200 TOURCOING

**Délibération : 23/C111**

**SERVICE** Direction Juridique

**OBJET** ACQUISITION AUPRES DE LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE D'UN IMMEUBLE SIS A BOUSBECQUE 14 RUE DE WERVICQ ET SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE SUBVENTION AVEC LA COMMUNE DE BOUSBECQUE

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'avis des domaines du 28 novembre 2023 estimant les biens, objet de la présente délibération, à la somme de 100 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

La Présidente informe les membres du Bureau que LILLE METROPOLE HABITAT a l'opportunité d'acquérir auprès de la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE (MEL) un immeuble à usage d'habitation sis à Bousbecque 14 rue de Wervicq cadastré section AD n°34 d'une contenance totale de 275 m<sup>2</sup>.

Le prix total de l'acquisition est de 84 000 € HT (quatre-vingt-quatre mille euros hors taxes), frais et droits à la charge de l'acquéreur, se décomposant comme suit :

- 78 000 € représentant le prix d'acquisition par la MEL décoté de 50% en raison des travaux à réaliser,
- 6 000 € au titre des frais d'agence payés par la MEL dans le cadre de la préemption.

Afin de garantir l'équilibre de l'opération, la Commune de Bousbecque entend subventionner la réhabilitation de l'immeuble en logement social (PLAI) à hauteur de 40 000 €.

La Présidente propose aux membres du Bureau d'agréer :

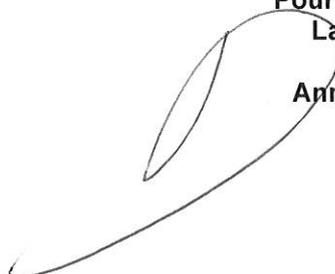
- l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation sis à Bousbecque 14 rue de Wervicq cadastré section AD n°34 d'une contenance totale de 275 m<sup>2</sup>, pour le prix principal de 84 000 € HT (quatre-vingt-quatre mille euros hors taxes), frais et droits à la charge de l'acquéreur

- la signature de la convention de subvention avec la Commune de Bousbecque pour la perception d'une subvention de 40 000 € en contrepartie de la réhabilitation du logement acquis en logement social (PLAI)

Les membres du Bureau approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégué pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

**ADOPTÉE**  
**Pour extrait conforme**  
**La Présidente**

**Anne VOITURIEZ**



**Lille Métropole Habitat  
OPH de la Métropole  
Européenne de Lille**  
Siège : 425, boulevard Gambetta  
59200 Tourcoing

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**EXTRAIT**  
**du registre des délibérations du Conseil d'Administration**

**BUREAU**  
**Réunion du 21 décembre 2023 à 14h00**

**Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office**

**ADMINISTRATEURS 7**

**ADMINISTRATRICES PRESENTES 4**

**ADMINISTRATEURS REPRESENTES 3**

**Présentes : 4**

Mmes Véronique DELCOURT, Annie DESQUIENS, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

**Absents ayant donné pouvoir : 3**

M. Jean-François DEVILLERS Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ  
Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS  
Mme Bérengère DURET Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ

**Assistaient également à la réunion :**

MM Maxime BITTER, Directeur Général  
Matthieu HALLET, Responsable du Développement Foncier  
Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente  
Séverine CUNY, Directrice Juridique  
Florence REGOUDT, Conseillère Technique Direction Générale  
Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de mission Direction Générale

**Lille Métropole Habitat  
OPH de la Métropole  
Européenne de Lille**

Siège : 425, boulevard Gambetta  
59200 TOURCOING

**Délibération : 23/C112**

**SERVICE** Direction Juridique

**OBJET** ACQUISITION EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT AUPRES DE DUVAL DE  
39 LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIAIRES ET 54 PLACES DE  
SATIONNEMENT A EDIFIER A TOURCOING 19-21 RUE DE BAPAUME

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'avis des domaines du 24 novembre 2023 estimant conforme le prix de 6 451 665 € HT pour l'acquisition des biens objet des présentes.

Considérant que le budget prévisionnel de cette opération s'élève à la somme de 7 860 128,94 € TTC,

Considérant le permis de construire délivré le 26/10/2022 sous le n°PC 059599 22 T0055 et l'échec de la commercialisation de ce programme dûment justifié par le promoteur,

La Présidente informe les membres du Bureau que LILLE METROPOLE HABITAT a l'opportunité d'acquérir, en l'état futur d'achèvement, auprès de DUVAL 39 logements locatifs intermédiaires et 54 places de stationnement qui seront édifiés à Tourcoing 19-21 rue de Bapaume.

Les logements acquis auront une SHAB totale de 2346,06 m<sup>2</sup> et seront financés en droit commun.

Cette acquisition aura lieu moyennant le prix principal de 2 750 € HT le m<sup>2</sup> de SHAB, soit un prix total hors taxe de six millions quatre cent cinquante et un mille six cent soixante-cinq euros (6 451 665 €) TVA en sus au taux en vigueur. Tous frais et droits à la charge de l'acquéreur.

Toute diminution ou augmentation de surface habitable des biens vendus par rapport à la surface habitable totale exprimée ci-dessus, intervenant préalablement à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, sans que cette variation ou ces variations successives ne puissent globalement excéder le seuil de 20m<sup>2</sup>, entrainera un réajustement du prix sur la base de 2 750 € HT/m<sup>2</sup> SHAB.

Dans l'hypothèse où la variation de surface dépasse ce seuil, une délibération modificative devra être présentée au Bureau.

La Présidente propose aux membres du Bureau d'agréeer l'acquisition en l'état futur d'achèvement, auprès de DUVAL 39 logements locatifs intermédiaires et 54 places de stationnement qui seront édifiés à Tourcoing 19-21 rue de Bapaume, moyennant le prix principal de 2 750 € HT le m<sup>2</sup> de SHAB, soit un prix total hors taxe de six millions quatre cent cinquante et un mille six cent soixante-cinq euros (6 451 665 €) TVA en sus au taux en vigueur, Et sous les charges et conditions ci-dessus énoncées,

Les membres du Bureau approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégué pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.



**ADOPTEE**  
**Pour extrait conforme**  
**La Présidente**

**Anne VOITURIEZ**

**Lille Métropole Habitat  
OPH de la Métropole  
Européenne de Lille**  
Siège : 425, boulevard Gambetta  
59200 Tourcoing

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**EXTRAIT**  
**du registre des délibérations du Conseil d'Administration**

**BUREAU**  
**Réunion du 21 décembre 2023 à 14h00**

**Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office**

**ADMINISTRATEURS 7**

**ADMINISTRATRICES PRESENTES 4**

**ADMINISTRATEURS REPRESENTES 3**

**Présentes : 4**

Mmes Véronique DELCOURT, Annie DESQUIENS, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

**Absents ayant donné pouvoir : 3**

M. Jean-François DEVILLERS Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ  
Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS  
Mme Bérengère DURET Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ

**Assistaient également à la réunion :**

MM Maxime BITTER, Directeur Général  
Matthieu HALLET, Responsable du Développement Foncier  
Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente  
Séverine CUNY, Directrice Juridique  
Florence REGOUDT, Conseillère Technique Direction Générale  
Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de mission Direction Générale

**Lille Métropole Habitat  
OPH de la Métropole  
Européenne de Lille**

Siège : 425, boulevard Gambetta  
59200 TOURCOING

**Délibération : 23/C113**

**SERVICE** Direction Juridique

**OBJET** AUTORISATION DE CONSTITUER UNE SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION  
VENTE AVEC PROJECTIM PORTANT SUR LE PROGRAMME SIS BOULEVARD  
VAUBAN ET RUE DESMAZIERES A LILLE

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les articles L 421-1 et suivants et R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

La Présidente informe les membres du Bureau que LILLE METROPOLE HABITAT est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux sis à LILLE, 2, 4, 6, 8, 10 et 12 boulevard Vauban et 8, 9, 11, 11 bis, 11 ter et 12 rue Desmazieres.

Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une consultation lancée par le vendeur dudit ensemble immobilier, savoir le groupe MALAKOFF HUMANIS, et fait notamment suite à la réponse commune formulée par LMH et PROJECTIM – du groupe SOGEPROM, filiale de la Société Générale, désignée lauréate.

La société PROJECTIM, et LMH se sont dès lors rapprochés afin d'examiner ensemble la possibilité de réaliser un programme mixte en co-promotion afin d'optimiser les coûts financiers du projet et plus globalement de permettre la réalisation d'un programme ambitieux à usage mixte.

Les deux partenaires souhaitent développer un programme mixte prévoyant environ :

- 150 logements dont 52 logements accession libre (35%), 30 BRS (20%), 68 LLS (45%)
- 9500 m2 de Bureaux
- 440 m2 de commerces
- 35 places de stationnements (en sus du projet et ouverte à la location)

Le partenariat entre LMH et l'opérateur immobilier PROJECTIM doit se matérialiser dès maintenant, et ce, en vue de pouvoir rapidement lancer la phase étude et la phase dépôt de permis de construire.

Dès lors, LMH et PROJECTIM ont décidé de constituer une société civile de construction vente dont l'objet social sera :

- L'acquisition de tous terrains, biens et droits immobiliers,
- La construction ou la réhabilitation lourde sur les terrains d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier a usage principal de bureaux sis à LILLE, 2, 4, 6, 8, 10 et 12 boulevard Vauban et 8, 9, 11, 11 bis, 11 ter et 12 rue Desmazieres,
- La vente dudit immeuble ou ensemble immobilier, soit en totalité, soit par fractions, en l'état futur d'achèvement, à terme ou après terminaison,
- La signature d'un Bail Réel Solidaire Opérateur au profit d'un Organisme de Foncier Solidaire,
- Accessoirement, la propriété, l'administration et l'exploitation par voie de location dudit immeuble,
- La participation de la Société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social,

En tout état de cause, ladite société respectera l'entièreté des dispositions de l'article 421-1 10° du Code de la Construction et de l'Habitation, en ce compris la réalisation d'au moins 25% de logements mentionnés à l'article 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

LMH participera au capital de la SCCV à titre minoritaire, par apports en numéraire à hauteur de 660,00 euros, soit 33 % du capital social ; ledit capital social de la société étant de 2 000 euros.

Le siège social de la SCCV sera fixé provisoirement à LILLE, 24 Boulevard Carnot et pourra être par la suite transféré partout ailleurs sur décision collective des associés.

La SCCV est constituée pour une durée maximale de 10 ans.

Il est convenu d'apporter à la SCCV l'ensemble immobilier susvisé, propriété de LMH, une fois le départ des locataires effectif, savoir en janvier 2026.

Un instant de raison suivant ledit apport, les associés procéderont aux rachats de parts nécessaires au rééquilibrage capitalistique correspondant à la réalité programmatique du projet.

Considérant la délibération du conseil métropolitain n°23-C-0242 en date du 20 octobre 2023 ayant approuvé la création conjointe de cette société civile de construction vente par LMH et la société PROJECTIM

La Présidente propose aux membres du Bureau d'agréer la constitution de la société civile de construction vente entre LMH et la société PROJECTIM aux conditions sus énoncées, d'autoriser la signature des statuts constitutifs, pacte d'associés et tout acte y afférant.

Les membres du Bureau approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégataire pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.



**ADOPTÉE**  
**Pour extrait conforme**  
**La Présidente**

**Anne VOITURIEZ**

