

APPEL A PROJET EN VUE DE LA CESSION D'UN TERRAIN **A BATIR**

FRICHE INDUSTRIELLE – EX-MANUFACTURE VELIFIL

170, rue de Guise – 02100 SAINT QUENTIN



Règlement de consultation

Janvier 2022

I. SOMMAIRE

I.	SOMMAIRE	- 2 -
II.	INTRODUCTION - AVERTISSEMENT	- 3 -
III.	OBJET DE LA CONSULTATION	- 4 -
1.	Contexte	- 4 -
2.	Objet de l'appel à projet.....	- 4 -
3.	Modalités de la consultation	- 5 -
4.	Pièces constitutives du dossier de consultation.....	- 6 -
5.	Date limite de dépôt des offres.....	- 6 -
6.	Pièces constitutives des offres	- 6 -
7.	Critères d'évaluation	- 7 -
8.	Renseignements complémentaires.....	- 7 -
IV.	CONDITIONS DE CESSION	- 8 -
1.	Orientations générales du projet	- 8 -
2.	Variantes.....	- 8 -
3.	Conditions de cession.....	- 9 -
V.	Descriptif de l'ensemble immobilier	- 10 -
1.	Localisation – Environnement - Accessibilité	- 10 -
2.	Urbanisme	- 12 -
3.	Ensemble immobilier.....	- 15 -
4.	Diagnostics et pollution.....	- 22 -
VI.	Annexes	- 24 -

II. INTRODUCTION - AVERTISSEMENT

Le règlement de consultation est émis exclusivement pour les besoins de l'opération et au profit exclusif de chacun des destinataires.

Les informations contenues dans ce dossier devront être traitées comme telles. A ce titre, chacun des destinataires de ce dossier de présentation s'interdit de divulguer à quiconque, de diffuser, citer, publier ou reproduire, totalement ou partiellement, toute information relative à ce règlement de consultation, à moins d'y être préalablement et expressément autorisé par **DAXTER**.

L'attention des destinataires est attirée sur le fait qu'il leur appartient de vérifier la pertinence des informations contenues dans le règlement de consultation au regard du projet envisagé et de fonder leur propre jugement.

Toutes les informations contenues dans ce règlement sont communiquées à titre purement indicatif et ne présentent en aucun cas un caractère contractuel ou une quelconque garantie. Elles ne sauraient être interprétées comme une offre de vente. DAXTER et le propriétaire ne seront liés à ce stade par aucun engagement, de quelque sorte que ce soit, vis-à-vis de quiconque qui aura pris connaissance du présent dossier.

Information :

Pour l'information des candidats / opérateurs (privés et publics), la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts et Consignations est disposée à étudier son intervention au Projet proposé en qualité de prêteur et/ou en qualité d'investisseur pour accompagner leurs stratégies de développement et de financer leurs projets d'investissement ou ceux de leurs opérateurs, soit par des prêts de long-terme, soit par des prises de participation aux côtés de partenaires publics et/ou privés identifiés par le candidat. Les termes et conditions de cette contribution ainsi que les coordonnées seront transmis sur demande.

III. OBJET DE LA CONSULTATION

1. Contexte

La société **CICOBAIL**, établissement bancaire spécialisé dans le crédit-bail immobilier, filiale du groupe **BPCE LEASE**, est propriétaire d'un ancien site industriel qu'elle souhaite céder.

C'est à ce titre qu'elle a missionné la société **DAXTER** en tant que Conseil, pour organiser et piloter un **APPEL A PROJET** en partenariat avec la **ville de SAINT-QUENTIN**.

2. Objet de l'appel à projet

Le présent appel à projet a pour objet la cession d'un ensemble immobilier (ci-après présenté) en tant que terrain à bâtir, situé :

170 rue de Guise à SAINT-QUENTIN (02100)

L'ensemble immobilier est une « friche industrielle », anciennement exploitée par la Manufacture VELIFIL dans le cadre de son activité de filature. L'ensemble immobilier est composé de divers bâtiments implantés sur un terrain de **24 229m²**. Certains bâtiments présentent une architecture industrielle typique de la ville de SAINT-QUENTIN qu'il conviendra de préserver dans la mesure du possible.

La cession concerne la **pleine propriété** de l'ensemble immobilier (terrain et constructions), libre de toute occupation.

L'opérateur retenu sera ainsi chargé de réaliser un projet de construction selon les orientations définies ci-après.



3. Modalités de la consultation

- Modalités générales

Le présent appel à projet est lancé selon la procédure décrite. Il s'agit d'une procédure d'ordre privé, non-soumise au Code de la commande publique.

DAXTER et la société **CICOBAIL** se réservent le droit d'apporter à tout moment des modifications audit règlement de consultation. Dans cette hypothèse, tous les candidats en seront informés, et devront alors répondre, sur la base du dossier modifié, sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si la date limite de dépôt des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction d'une nouvelle date.

L'opérateur désigné devra disposer de moyens et de compétences confirmées dans l'aménagement de foncier et le montage d'opérations immobilières.

L'opérateur pourra être accompagné par un ou plusieurs partenaires si bon lui semble.

L'offre, qu'elle soit présentée par une seule ou plusieurs entreprises (co-promotion), devra indiquer la dénomination, le champ d'intervention et les références de chacune des entreprises et de ses partenaires éventuels lors de son dépôt (cf article 6. Pièces constitutives des offres).

- Processus de cession

L'appel à projet pourra comprendre 2 tours :

- Le premier tour consistera pour chaque candidat à la remise d'une **offre indicative** dans les délais évoqués à l'article 5. *Date limite de dépôt des offres.*

Une visite du site pourra être organisée auprès des candidats demandeurs. DAXTER se chargera par ailleurs de répondre à l'ensemble des questions des candidats.

Au terme de ce premier tour, une réunion physique ou par visioconférence pourra être demandée, afin que les candidats puissent présenter leurs offres et les projets envisagés.

Le ou les meilleurs projets seront ensuite retenus pour le second tour.

- Le second tour consistera pour chaque candidat à la remise d'une **offre ferme et définitive**, dans les délais évoqués à l'article 5. *Date limite de dépôt des offres.*

Cette offre devra tenir compte de nos remarques sur les projets présentés, et des modifications éventuelles apportées à l'appel à projet.

Au terme de ce second tour, le lauréat sera désigné. Une promesse de vente devra être régularisée dans les délais évoqués aux présentes (cf Conditions de cession).

D'autres visites pourront être programmées pour permettre aux candidats d'avoir une parfaite vision de l'ensemble immobilier.

Il est précisé que DAXTER se laissera la possibilité de retenir un seul candidat en exclusivité au terme du 1^{er} tour.

4. Pièces constitutives du dossier de consultation

Le dossier de consultation doit être demandé à DAXTER. Il comprend :

- Le règlement de consultation
- Les documents annexes

5. Date limite de dépôt des offres

- Offres indicatives

La date limite de réception des offres indicatives est prévue au **vendredi 04 mars 2022 à 12h00.**

- Offres fermes

La date limite de réception des offres fermes est prévue au **vendredi 15 avril 2022 à 12h00.**

- Conditions de remise des offres

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en français et exprimée en EURO. Elles devront être transmises par voie postale et/ou par voie électronique, aux adresses suivantes :

DAXTER

A l'attention de Madame DARGENT et Monsieur LEMASSON

10, Boulevard Flandrin

75116 PARIS

a.lemasson@daxter.fr - c.dargent@daxter.fr

Les offres devront avoir un délai de validité de **3 mois** à compter de la date limite de réception des offres.

6. Pièces constitutives des offres

Les offres, qu'elles soient indicatives ou fermes, devront notamment comprendre :

- Une présentation du candidat acquéreur et de ses partenaires
- Un track record comprenant des références pertinentes
- Une offre d'acquisition écrite, comprenant :
 - Une description du projet envisagé, comprenant un plan masse, une volumétrie et les informations essentielles du projet (destinations des bâtiments, nombre de lots par typologie de surface, surfaces de plancher construites et rénovées / réhabilitées, hauteur des bâtiments, nombre de niveaux en infra et superstructure, nombre de places de stationnement, ...) ;
 - Le phasage éventuel de l'opération ;
 - Prix net vendeur, hors droits ;

- Conditions de la vente (conditions suspensives, conditions particulières)
- Mode de financement et partenaires ;
- Calendrier proposé
- Identités et coordonnées des conseils de l'acquéreur
- Une présentation de l'équipe projet (y compris de l'Architecte), en phase de consultation jusqu'à la vente ;

Il est précisé qu'aucun honoraire de commercialisation ne sera à la charge de l'acquéreur.

7. Critères d'évaluation

Les offres devront être conformes aux prescriptions du règlement de consultation. Elles seront analysées compte-tenu des critères d'appréciation suivants :

- La qualité du candidat acquéreur et de ses partenaires éventuels (expériences, références, capacités à réaliser l'opération de manière générale, ...) ;
- La faisabilité et la qualité du projet envisagé ;
- La qualité de l'offre financière ;

Lors de l'analyse, des précisions pourront être demandées aux candidats, soit lorsque l'offre n'est pas suffisamment claire et doit être précisée ou sa teneur complétée.

DAXTER et la société **CICOBAIL** pourront se laisser la possibilité de ne retenir aucune offre au terme de l'appel à projet.

8. Renseignements complémentaires

Pour tout renseignement complémentaire, les candidats transmettront leur demande à :

DAXTER

Monsieur Alban LEMASSON

01 84 25 04 12

a.lemasson@daxter.fr

IV. CONDITIONS DE CESSION

Chaque candidat s'engage formellement à s'adresser uniquement à la société **DAXTER**, dès le lancement de l'appel à projet et durant toutes ses phases d'exécution.

Chaque candidat s'interdit d'agir, pendant toute la durée de la mission, pour le compte d'un éventuel acquéreur de l'ensemble immobilier objet de l'appel à projet.

Les candidats qui participeront à l'appel à projet devront se porter acquéreurs directement, le cas échéant avec faculté de substitution, ou en association avec des partenaires co-promoteurs ou co-investisseurs.

Il appartiendra à chaque candidat, de définir en fonction des informations fournies dans le présent règlement de consultation, les moyens à mettre en œuvre pour remplir pleinement leurs engagements, dans les délais fixés. La coordination interne auprès du candidat lauréat acquéreur devra permettre une cohérence d'action pour y parvenir, de production et de communication entre les personnes physiques agissant pour son compte, à toutes les étapes de l'appel à projet jusqu'à la signature de l'acte authentique.

1. Orientations générales du projet

Les orientations générales de cette opération d'aménagement ont été définies en accord avec Madame la Mairesse de SAINT-QUENTIN et ses équipes, et correspondent à :

- La conservation du patrimoine et de l'architecture St Quentinoise présentant un intérêt (cf Descriptif de l'ensemble immobilier – historique).
Les bâtiments pouvant représenter un intérêt architectural sont repérés à titre indicatif dans l'annexe 1 (Plan et mesurage – intérêt architectural). Les murs d'enceinte de l'ensemble immobilier pourraient représenter également un intérêt architectural de les conserver en partie.
- La réalisation d'un projet mixte intégré dans l'environnement actuel (logements, résidence sénior/EHPAD, commerces, services, bureaux, activités, ...) ;
- Aux orientations évoquées dans les documents d'urbanisme en vigueur. Toutefois, il s'agit d'orientations générales, pouvant donner lieu à d'autres propositions de la part des candidats ;

Il est précisé qu'aucun investissement public ne devrait être engagé sur le projet.

Les candidats sont libres de trouver les partenaires nécessaires à l'aménagement du terrain et à l'opération de développement, compte-tenu des différentes typologies immobilières souhaitées.

2. Variantes

Les variantes sont autorisées.

3. Conditions de cession

De manière générale, les conditions de cession seront les suivantes.

- Respect des délais et conditions imposées dans le règlement de consultation ;
- Obtention d'une offre validée par le comité du candidat ;
- Indemnité d'immobilisation de 5% du prix de vente, versé sur le compte séquestre du Notaire du vendeur à la date de signature de la promesse de vente ;
- Cession pouvant être soumise au régime fiscal de la TVA (TVA résiduelle) ;
- En cas de conditions suspensives liées à l'acquisition de l'ensemble immobilier, comme par exemple :
 - o L'obtention des autorisations d'urbanisme : le projet mentionné dans la demande de permis de démolir / construire devra être conforme à celui mentionné dans l'offre ferme du candidat. Toutes les dépenses liées à l'obtention des autorisations administratives resteront à la charge de l'acquéreur ;
 - o La réalisation d'audits environnementaux, d'études de sol et de manière générale de tous diagnostics restera à la charge de l'acquéreur ;
- Toutes autres conditions devront être clairement mentionnées dans les offres.
- De manière générale, toutes dépenses initiées par les candidats dans le cadre de l'appel à projet et de l'acquisition de l'ensemble immobilier, resteront à leur charge ;
- Obtention d'un accord de principe de la Ville de Saint-Quentin sur le projet envisagé par le candidat lauréat acquéreur, préalablement à la signature d'une promesse de vente ;
- Signature de la promesse de vente dans un délai de **2 mois** à compter du choix de l'équipe lauréate (cf article d. des présentes).

Il est précisé que les offres sans condition suspensive d'urbanisme notamment, nécessaire au développement du projet seront privilégiées, de sorte que la cession de l'ensemble immobilier intervienne dans les délais les plus courts possibles.

V. DESCRIPTIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1. Localisation – Environnement - Accessibilité

- Situation géographique

Située au nord du département de l'Aisne (région des Hauts de France), à environ 150 kilomètres au nord-est de Paris, 85 km à l'est d'Amiens et 110 km au sud de Lille, SAINT-QUENTIN est traversée par la Somme. La ville concentre la population la plus importante du département avec 55 878 habitants à la dernière estimation INSEE de 2014, chiffre stable depuis 2009. Depuis 2017 elle est le siège de la communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, qui regroupe environ 83 000 habitants.

- Ville de SAINT QUENTIN

Frédérique MACAREZ (LR) a été élue Maire de SAINT QUENTIN en 2016, puis réélue en 2020. Elle a pris la suite de Xavier BERTRAND élu à la présidence de la région Hauts-de-France, après avoir exercé plusieurs années à ses côtés.

Frédérique MACAREZ est également Vice-Présidente en charge du développement à la Communauté d'Agglomération.

SAINT-QUENTIN, qui compte environ 3 000 édifices comportant des éléments Art déco, fait partie de l'Association des villes Art déco depuis 2007.

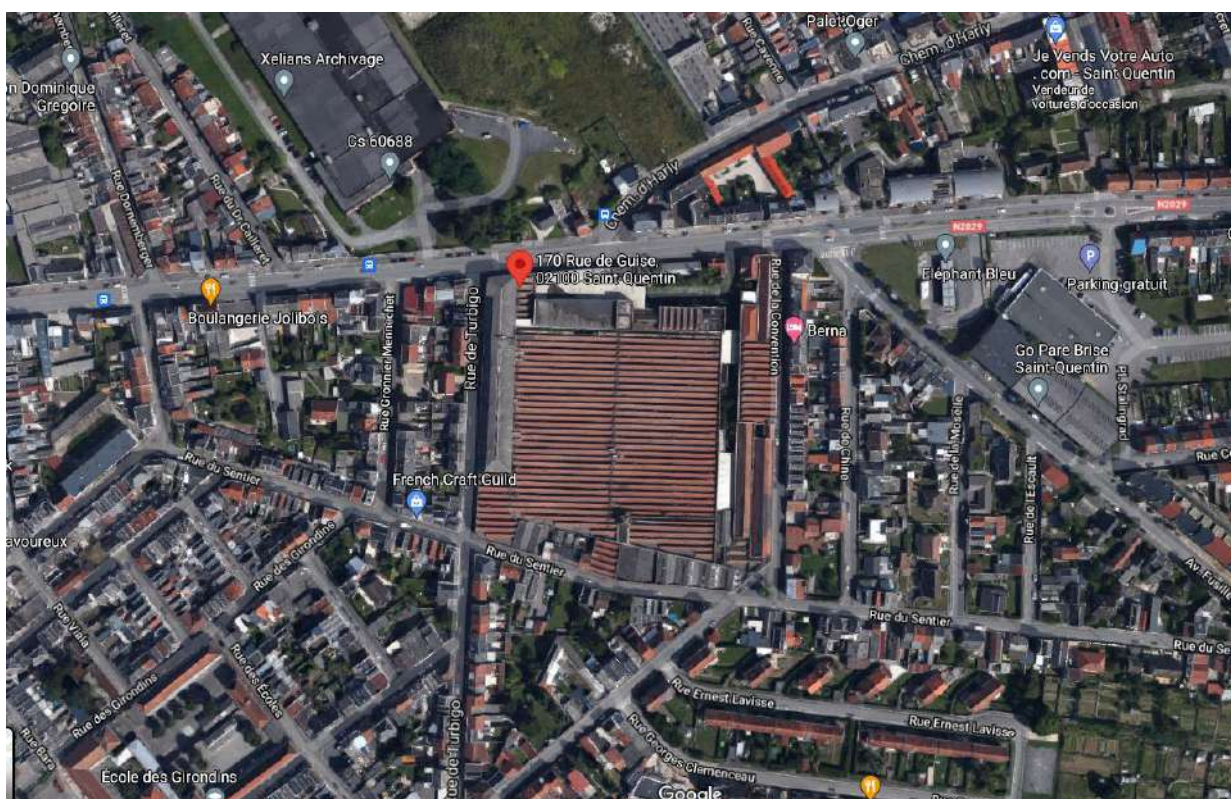
Jusqu'au milieu des années 1970 l'économie de la ville s'appuyait sur la tradition industrielle textile et mécanique de la région. Aujourd'hui, elle est basée sur la métallurgie, la chimie, l'agroalimentaire, le textile, le centre hospitalier régional, le robonumérique et la French Tech.

En 2016, l'agglomération a reçu le label French Tech (dans la thématique Internet des Objets). La French Tech Saint-Quentinoise fédère les énergies, les réseaux, les compétences et les moyens de trois entités du territoire qui sont fortement engagées dans une démarche de mutualisation de leurs efforts sur la thématique IoT (internet des objets) : l'association Le Faubourg Numérique, le Pôle Universitaire, avec l'UPJV-INSSET et la PFT Innovaltech, et l'Agglomération du Saint-Quentinois labélisée Technopole Régionale sur la robonumérique.

L'Agglomération de SAINT-QUENTIN compte une zone franche urbaine : la « ZFU du Vermandois » (Vermand-Fayet-Artois-Champagne) localisée sur la rive droite. La ville compte également 4 zones urbaines sensibles, dont la ZUS Faubourg d'Isle qui englobe l'ancienne manufacture VELIFIL.

Dans la continuité des conventions de rénovation urbaines, SAINT-QUENTIN a signé 2 Programmes Nationaux de Rénovation Urbaine (PNRU) 2014-2024 pour le quartier Europe et la cité de Vermand.

- Environnement urbain



Le site est situé dans le quartier Faubourg d'Isle, sur la rive gauche de la Somme. La friche VELIFIL est bordée au nord par la rue de Guise (N 2029), voie principale à double sens de circulation sur deux voies et au stationnement bilatéral. Elle est bordée à l'est par la rue de la Convention, au sud par la rue du Sentier et à l'ouest par la rue de Turbigo, ces voies étant secondaires à double sens de circulation sur une voie et au stationnement unilatéral.

Le site s'inscrit dans un environnement de faubourg à vocation mixte, composé principalement de maisons individuelles de faubourg à l'architecture traditionnelle (R+1+C principalement) comprenant pour beaucoup une cour ou un petit jardin.

Les principaux établissements tertiaires de l'environnement sont l'établissement Archiveco (site de stockage) au 153 rue de Guise, le club de Fitness l'Orange Bleue au 285 rue de Guise et un supermarché Lidl au 178-180 rue de Guise (à 250m du site), complété par un hypermarché Leclerc à environ 1,3 kilomètre. On trouve quelques commerces de proximité en pieds d'immeubles rue de Guise à 150 mètres à l'ouest du site. Le pôle universitaire Jules Verne (environ 750 étudiants) est situé à environ 775 mètres au sud-ouest.

On compte une école maternelle, 2 écoles primaires et 2 collèges dans un rayon de 650 mètres.

La Ville de SAINT-QUENTIN a entrepris la requalification du quartier de Faubourg d'Isle en 2011-2017 au travers d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés concernant la partie ouest du quartier, à environ 400 mètres du site VELIFIL. Ce programme comprenait la construction et la réhabilitation de logements, la création de petits espaces publics, la réhabilitation de la salle associative Charles de Foucault, la création d'une maison des services à la population dans l'ancien cinéma « Le Casino » et la création d'une résidence étudiante, d'une maison des étudiants et d'une pépinière robonumérique boulevard du Maréchal Juin, à environ 600 mètres du site VELIFIL.

- Desserte routière et accessibilité par les transports en commun

SAINT-QUENTIN est desservie par l'autoroute A 26 qui contourne la ville par l'ouest, l'autoroute A 29 qui débouche à l'ouest dans l'A 26, les routes départementales D1, D 1029 (E 44) et D300 au sud et à l'est de la ville.

La gare de SAINT-QUENTIN assure la liaison avec la Gare du Nord à Paris (18 aller-retour quotidiens, 1h10 de trajet). La gare de TGV Haute Picardie, située à Ablaincourt-Pressoir (somme) à environ 44 kilomètres, est desservie par des cars depuis SAINT-QUENTIN.

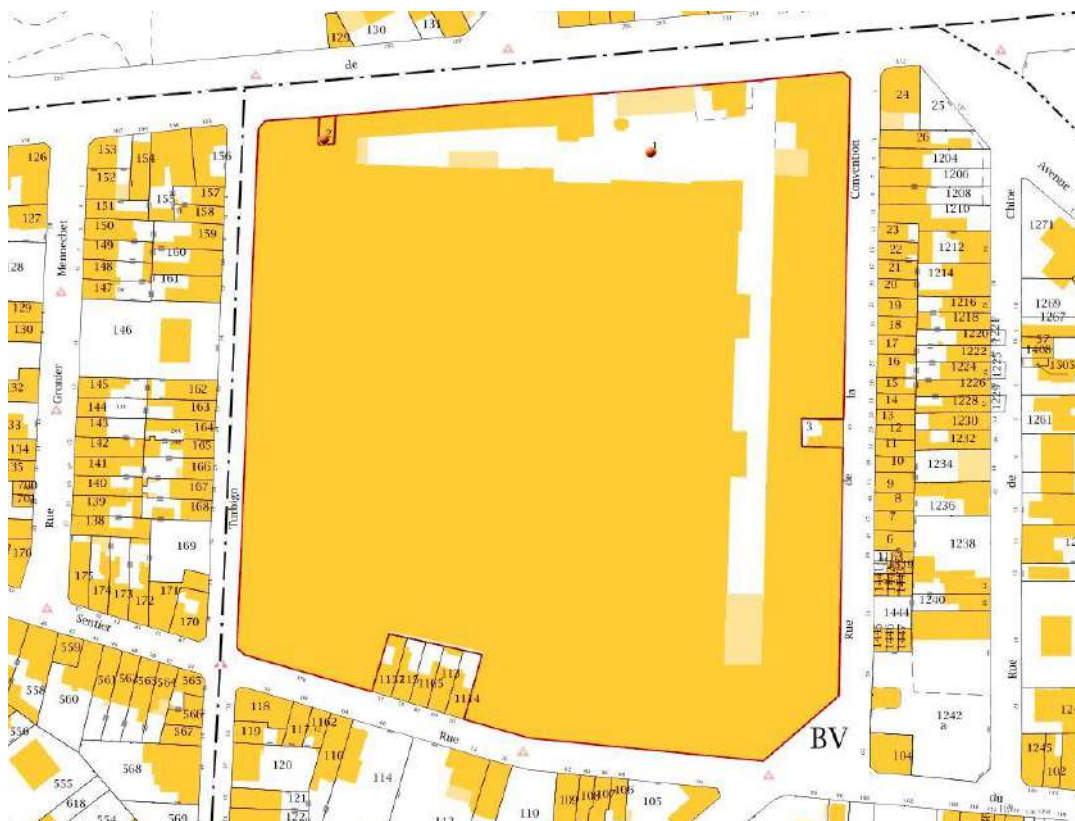
Le réseau bus Pastel géré par l'intercommunalité dessert, avec ses 6 lignes d'autobus, le centre-ville et les quartiers périphériques. Plus d'une vingtaine de lignes départementales relient SAINT-QUENTIN aux cantons voisins qui ne disposent pas de gare SNCF.

Enfin, le site est desservi par la ligne d'autobus n°2 (arrêt Convention au pied du site sur la rue de Guise) qui permet notamment de relier la Gare, le centre-ville, le centre commercial Harly et le Parc Isle.

2. Urbanisme

- Plan cadastral

L'ensemble immobilier est édifié sur deux parcelles cadastrales, cadastrées section BV n°1 et 2, d'une contenance de 24 229 m².



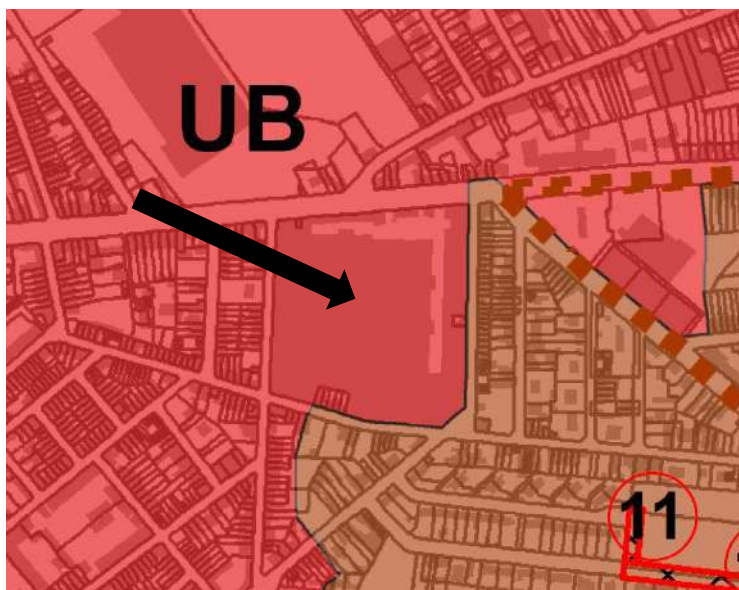
Parcelle BV n°1(24 200m²) et BV n°2 (29m²)

- Zonage

Les parcelles cadastrales sur lesquelles sont assises l'ensemble immobilier se trouvent dans la **zone UB** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de SAINT QUENTIN.

La zone UB dite « urbain des Faubourgs », constitue la périphérie du centre historique de la ville de SAINT QUENTIN. Elle a vocation à accueillir **une pluralité de fonctions** quand bien-même la zone comprend principalement des logements individuels.

Par ailleurs, une petite partie sud-ouest du site est située dans la bande des 300 mètres autour du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Faubourg d'Isle.



- Règles d'urbanisme applicables

PLU intercommunal du 09 décembre 2020, modifié le 11 octobre 2021 par avenant n°1.

<https://www.agglo-saintquentinois.fr/pratique/urbanisme-et-amenagement-du-territoire/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-1556.html>

Par ailleurs, la friche VELIFIL fait l'objet des orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

Accessibilité, desserte, stationnement : Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. L'accès automobile sera à double sens. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

La largeur des voies de desserte interne sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

Orientations paysagères : Un espace vert public de proximité (square ou jardin avec aire de jeux pour enfants) sera à aménager en cœur d'îlot.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale : Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant. L'implantation des constructions projetées devra rechercher la constitution d'un alignement bâti le long des rues de Guise, de la Convention, du Sentier et de Turbigo.

Echéancier et orientations programmatiques : Le secteur à vocation mixte vise à accueillir de l'habitat (logement individuel et collectif) sous forme de maisons de ville (individuelles mitoyennes) et/ou de petits collectifs, de manière à satisfaire les besoins des catégories des ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Des activités, non nuisantes et compatibles avec l'environnement résidentiel pourront être implantés. Un linéaire d'activités devra être constitué de manière dominante sur la rue de Guise.

La composition d'ensemble du projet d'aménagement de l'îlot pourra prendre en compte les anciens bâtiments d'activité présentant un intérêt patrimonial. Ces derniers feront alors l'objet d'un réinvestissement urbain.

→ Il s'agit d'orientations générales, pouvant donner lieu à d'autres propositions de la part des candidats ;



3. Ensemble immobilier

- Historique

En 1874, les frères Charles et François Hurstel font édifier sur les plans de l'architecte saint-quentinois Pierre Bénard, une filature et un tissage de laine sur ce site, qui dépend alors de la commune de Neuville-Saint-Amand (lieu du Clos Michaux), jusqu'au rattachement d'une partie de cette commune à celle de Saint-Quentin en 1881.

En 1876 se forme la société Hurstel Frères, Hamm et Cie, constituée des frères Hurstel directeurs de l'usine, et du négociant parisien Alexandre Hamm plus spécialement chargé des relations commerciales. En 1878 et 1880, les frères Hurstel se retirent successivement de l'affaire, laissant seul Alexandre Hamm à la tête de la société A. Hamm et Cie.

L'usine est agrandie dès 1880, adjoignant un tissage à la filature. Après la dissolution de la société A. Hamm et Cie en 1888, la filature de laine est reprise par Ernest Boca. Ce dernier exploite alors deux tissages de laine dans le quartier Sainte-Catherine à Saint-Quentin, qu'il regroupe progressivement sur le site de la rue de Guise, tout en maintenant l'activité filature. En 1900, l'usine est acquise par la société Boudoux Frères constituée depuis 1889 par Benoni, Edouard, Emile et Auguste Boudoux. Cette société exploite alors une maison de négoce rue du Gouvernement et un tissage à la main à Nauroy, à 15 kilomètres au nord de la ville. L'usine de la rue de Guise est reconvertie en tissage de coton, modification accompagnée de nouvelles extensions dès 1901, suivies de l'édification d'une nouvelle salle des machines, par les entrepreneurs Bassonville et Jude Spiwinne. En 1914 Jean Boudoux entre dans la société, dont la raison sociale est désormais Boudoux Frères et Fils. Durement touchée durant la Première Guerre mondiale, l'usine est restaurée (ateliers, entrepôts, salles des machines) et en partie reconstruite (bureaux, conciergerie et logement du directeur, cheminée d'usine) à partir de 1919, sous la direction de Georges Forest, architecte spécialiste de l'architecture industrielle basé à Tourcoing. Le tissage est à cette occasion reconverti en filature de coton, mise en route en 1923, et exploitée sous la raison sociale Boudoux et Vandendriessche (appellation commerciale : La Vermandoise). Gustave Vandendriessche, gendre d'Edouard Boudoux, était membre de la société depuis 1921. Les terrains bordant la rue Turbigo, où s'élevait depuis le début des années 1880 la cité ouvrière Ozenfant, non reconstruite in-situ, sont absorbés par l'usine. Des extensions aux ateliers et entrepôts sont réalisées en 1924 par G. Forest, puis en 1927, 1928, 1930, 1947 et 1953 par l'architecte saint-quentinois Narcisse Laurent. En 1957, une nouvelle filature est implantée de l'autre côté de la rue de Guise (étudiée), tandis que de nouveaux entrepôts sont édifiés dans la cour de l'usine en 1962, sur les plans de l'architecte d'origine suisse Charles Vollery (La Madeleine-Lez-Lille). La société Vandendriessche et Fils (1953) passe sous le contrôle du groupe Boussac Saint-Frères en 1976. En 1989 l'usine est rachetée par VEV-Prouvost, avant d'être scindée en deux entités en 1991 : l'usine de 1957 est reprise par la société Caulliez de Tourcoing, tandis que l'usine originelle est reprise par Vélifil (groupe Groebli et Fils). Cette dernière dépose le bilan en 2003. La friche industrielle est promise à la démolition.

L'usine est dotée de 5280 broches de filature entre 1885 et 1900. Les métiers à tisser sont au nombre de 400 en 1885 et 1891, 450 en 1901, 530 en 1907, 600 en 1914. La production est alors de 120 000 pièces par an. L'entreprise dispose de 4000 broches de retordage à la veille de la Première Guerre mondiale. Le matériel de la filature mise en route en 1923, fourni par la Société Alsacienne de Constructions Mécaniques, est réorganisé en 1937-1939 par Gherzi Textil Développement (Suisse). Le matériel est à nouveau modernisé entre 1948 et 1956. La production est de 4500 t par an en 1972, 2100 en 1988. L'usine est équipée en 1896 d'une machine à vapeur de 300 ch. (estimée à 250 ch. en 1910), et de trois générateurs. Cette machine à vapeur est

remplacée en 1912 par une machine compound de 650 ch. du constructeur lillois Jean Crépelle. Jusqu'en 1906, l'usine produit le gaz nécessaire à l'alimentation de plus d'un millier de becs (700 en 1896) pour l'éclairage des locaux, production ensuite abandonnée au profit du gaz de ville.

En 1882, 90 ouvriers sont employés à la filature, 40 au tissage. En 1914, la société Boudoux emploie 550 ouvriers dans l'usine de Saint-Quentin, une trentaine d'employés dans la maison de commerce, 110 ouvriers en atelier à Nauroy et près de 350 tisserands à domicile. L'usine emploie environ 750 salariés en 1960, 590 en 1982, 160 en 1989, 120 en 1994, une soixantaine lors de la liquidation.

- Description du terrain

Le site occupe l'intégralité de l'îlot encadré par les rues de Guise au Nord (façade de 150m), de la Convention à l'est (façade de 160m), du Sentier au sud (façade de 140m), de Turbigo à l'ouest (façade de 135m), à l'exception de 2 petites enclaves :

- 5 maisons de faubourg aux n° 57 à 65 rue du Sentier (parcelles BV n° 113, 115, 1114, 1137 et 1165 pour une contenance totale de 405 m²), totalisant une façade d'environ 25 mètres.
- Une maison de faubourg au n° 32 rue de la convention (parcelle BV n° 3 pour une contenance de 80 m²) présentant une façade d'environ 7 mètres.

Le site est bâti, l'emprise des bâtiments représentant environ 85 % du terrain. Les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement des voies publiques sur lesquelles donnent des murs en maçonnerie aveugles pour la plupart.

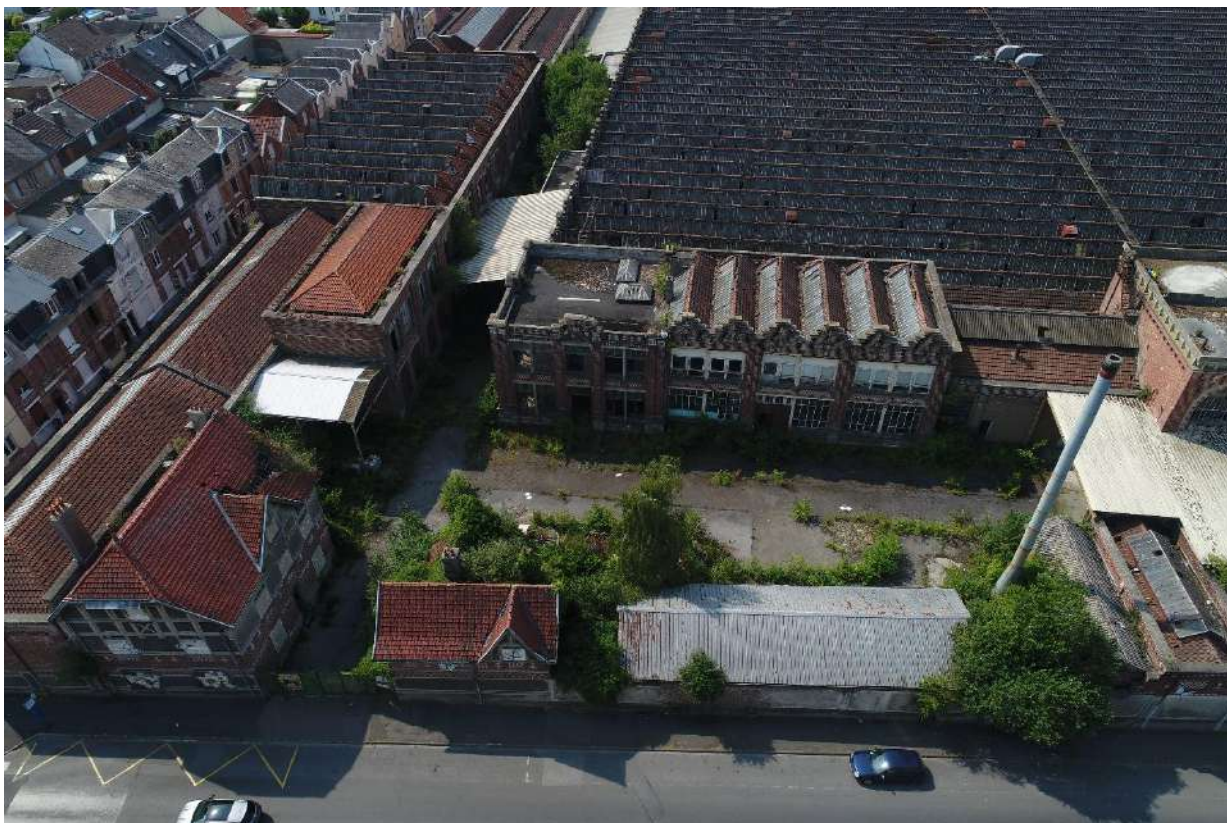
Les accès au site sont condamnés, sauf un accès véhicules et piéton rue de Guise.

Le terrain est relié aux réseaux publics d'électricité, d'eau et de tout-à-l'égout.

- Les constructions existantes

Il s'agit d'un ensemble immobilier industriel entourée d'un mur d'enceinte architectural, et composé de constructions anciennes et variées dont certaines présentent un intérêt patrimonial certain.





2



3





6



7



- Plans

Ci-annexés (schémas de situation/sondages sur sous-sol, rez-de-chaussée et étages supérieurs)

- Tableau récapitulatif des surfaces utiles

Les surfaces présentées ci-dessous ne revêtent pas de caractère contractuel. Elles sont présentées à titre indicatif :

BATI – MENTS	DESIGNATION	SURFACES	
		HORS ŒUVRES	DEVELOPPEE
101	Bureau administratif et technique	417	1030
102	Magasin général	153	153
103	Maintenance	70	250
104	Stockage et retordage	546	1638
105	Passerelle de liaison	40	40
106	Stockage	178	178
107	Poste transformation MT-BT et menuiserie	223	223
108	Stockage	113	113
109	Annexe chaufferie	56	56
110	Chaufferie	48	48
111	Appenti	13	13
112	Garage	117	117
113	Habitation		
114	Habitation	104	240
115	Auvent	64	64
116	Stockage	458	520
117	Stockage	176	352
118	Stockage	848	1696
119	Stockage matières premières	527	527
120	Stockage déchets	679	679
121	Stockage	283	283
122	Auvent	151	151
123	Couloir	54	54
124	Atelier matières premières	660	660
125	Atelier	361	361
126	Atelier et stockage	244	244
127	Stockage matériel	226	226
128	Stockage	653	1037
129	Atelier	11502	12000
131	Chambre de dépoussiérage	37	37
132	Chambre de dépoussiérage	37	37
	TOTAL	20672 m ²	27929 m ²

4. Diagnostics et pollution

- BASOL

Le terrain étudié ne fait pas partie des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, recensés dans la base de données BASOL du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

- BASIAS

Les biens immobiliers sont répertoriés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service, sans précisions sur le type de pollution.

Actions réalisées par le propriétaire :

- Etat des sols et des eaux souterraines :
 - 2009 : Diagnostic de la qualité des sols et des eaux souterraines (rapport BURGEAP ci-joint) – 14 sondages à la tarière de 3 à 5m de profondeur et 3 piézomètres effectués (20m) – identification d'anomalies en métaux et HC à plusieurs points de sondage et notamment autour des anciennes cuves à huiles – vidange des cuves à huiles et investigations complémentaire conseillés.

2011 : Diagnostic de pollution (rapport TAUW ci-joint) – 10 sondages au carottier de 1,2 à 2,4m et prélèvements d'eau – zone transformateurs vandalisés (S4) avec pollution des sols et de la dalle béton par des huiles (extension latérale et en profondeur non-déterminée) – anomalies détectées en Zn, Pb et HAP dans les remblais de la zone de traitement des fibres (S8) – pollution en HC, HAP et BTEX dans les sols superficiels de l'ancien local huile (extension latérale et en profondeur non-déterminée) – présence de fioul lourd (PZ3), traces de benzène, toluène et xylènes dans le puit – investigations complémentaires à réaliser.

- Gestion des déchets :
 - 2014 : Inventaire des déchets (SERPOL) – mise en évidence d'environ 63 tonnes de déchets dangereux, dont très majoritairement du fioul lourd stocké dans les cuves implantées dans l'ex-soute à charbon (50t), et environ 1 500m³ de déchets non dangereux présentant un risque d'incendie et potentiellement contaminés par des matériaux amiantés (paragraphe 2.3 du rapport ci-joint).
 - 2015 : Travaux d'évacuation de déchets dangereux (SERPOL) – 3,029 tonnes évacués de condensateur PCB (bordereaux de suivi des déchets ci-joint).

En 2017, une étude (rapport ci-joint) a été réalisée par SERPOL/EODD afin de consolider la connaissance de l'état environnemental du site et de concevoir un programme d'investigations complémentaires.

En 2019, une seconde étude a été réalisée par SERPOL/EODD pour réaliser des études environnementales complémentaires (sondages et prélèvements supplémentaires) et déterminer un plan de gestion et une enveloppe budgétaire des travaux de dépollution dans le cadre de la reconversion du site.

- 6 points de pollution concentrée (PPC) ont été identifiés dans les remblais de surface.
- Coûts des actions de dépollution nécessaires dans le cadre d'un futur usage (programme mixte logements, commerces/services, bureaux) estimés entre 291k€ et 393k€.

En 2020, des travaux de pompage et de nettoyage de 7 cuves ont été réalisés (50 tonnes de fioul, 10 tonnes de boues et 18 tonnes d'eau de lavage), et divers déchets dangereux ont été évacués.

- Installations classées

L'ensemble immobilier n'est pas répertorié sur la base de données des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

A savoir qu'un arrêté préfectoral avait été délivré le 22 septembre 1995 par la Préfecture de l'Aisne afin d'autoriser la société VELIFIL à exploiter une filature pour diverses activités. Cet arrêté préfectoral ne doit plus être en vigueur en raison de l'arrêt d'exploitation du site et de la liquidation de la société VELIFIL.

- Diagnostic immobilier

• Amiante :

- 1998 : Diagnostic amiante (rapport APAVE ci-joint).
- 2006 : DTA (rapport ETECNA ci-joint) – mise en évidence de matériaux amiantés en bon état – l'absence de plan ne permet pas de localiser les produits amiantés en question.
- 2013 : Rapport de repérage et produits contenant de l'amiante à intégrer au DTA (rapport VERITAS ci-joint) – repérage de matériaux amiantés en mauvais état (paragraphe 1.2 du rapport) – certaines zones n'ont pu être visitées et doivent faire l'objet d'investigations complémentaires (paragraphe 1.4 du rapport).
- 2015 : Campagne de prélèvements sur lingettes à la surface des bidons et fûts (SERPOL) – 28 prélèvements et aucune présence d'amiante.
- 2019 : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition (rapport ACORME ci-joint), Dossier Technique Amiante et rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B (rapports AGENDA DIAGNOSTICS ci-joints). La présence d'amiante a été identifiée.

• Plomb :

- 2018 : Diagnostic plomb avant travaux – mise en évidence de revêtements contenant du plomb

Les diagnostics obligatoires manquants seront communiqués ultérieurement.

1. Repérage indicatif des constructions pouvant représenter un intérêt architectural
2. Schémas de situation / sondages sur sous-sol, rez-de-chaussée et étages supérieurs
3. Rapport BURGEAP 2009 – diagnostic sols et eaux
4. Rapport TAUW 2011 – diagnostic pollution
5. Rapport SERPOL 2014 – inventaire des déchets
6. Bordereau SERPOL 2015 – suivi des déchets
7. Rapport SERPOL/EODD 2017 – état environnemental
8. Rapport SERPOL/EODD 2019 – plan de gestion
9. Mesures et résultats analyses 2019 -plan de gestion
10. Arrêté préfectoral 1995 - VELIFIL
11. Rapport APAVE 1998 – diagnostic amiante
12. Rapport ETECNA 2006 – DTA
13. Rapport VERITAS 2013 – repérage amiante
14. Rapport ACORME 2019 – repérage amiante avant démolition
15. Rapport AGENDA DIAGNOSTICS 2019 – Dossier Technique Amiante
16. Rapport AGENDA DIAGNOSTICS 2019 – Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B
17. Rapport ACORME 2018 – Diagnostic plomb avant travaux