

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU MARDI 24 SEPTEMBRE 2024 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DGS/24-09-2024/Q16

Date de convocation : 18 Septembre 2024

**Le Conseil Municipal de CAUDRY s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en séance publique,
sous la présidence de Monsieur BRICOUT Frédéric, Maire**

Nombre de conseillers en exercice : 33

Membres présents : M. BRICOUT Frédéric, Maire ; Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie, M. POULAIN Bernard, Mme BERANGER Agnès, M. BONIFACE Didier, Mme TRIOUX-COURBET Sandrine, M. RIQUET Alain, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Mme RICHOMME Liliane, Adjoints au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. DEVIENNE Marc, M. MARIN Yves, M. DEUDON José, Mme NAVEZ Patricia, M. DECALION Ismaël, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, Mme MATON Audrey, M. HISBERGUE Antoine, M. ROUSSEAU Jérémy, M. BRULANT Damien (à partir de la question 11), M. BAUDOUX Aurélien, Mme DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, M. BAJODEK Alban, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Membres absents ayant donné procuration :

Mme DAUCHET Martine : procuration à Mme THUILLEZ Martine
Mme CHATELAIN Nathalie : procuration à M. BAUDOUX Aurélien
M. BALEDENT Matthieu : procuration à M. BRICOUT Frédéric
Mme CAILLAUX Céline : procuration à Mme PLUCHART Claudine
M. BRULANT Damien : procuration à M. ROUSSEAU Jérémy (jusqu'à la question 10)

Membre absent excusé :

Mme DISDIER Mélanie

Est désigné secrétaire de séance : Mme DEMARQUE Ophélie

**OBJET : CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE À L'ÉCO QUARTIER ANCIEN SITE
LECLERC - AVENANT N° 5 AU TRAITÉ DE CONCESSION - APPROBATION**

Madame Claudine PLUCHART, Conseillère Municipale, expose :

Par délibération en date du 23 septembre 2016, le Conseil municipal a confié la réalisation de l'opération de l'éco quartier de l'ancien site Leclerc sur le territoire de la commune de Caudry à la société NORDSEM.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 059-215901398-20240924-DE-240924_Q16-DE

SLO

01 OCT. 2024

Le traité de concession initial prévoyait une réalisation d'opération sur une durée prévisionnelle de 5 ans, prolongée de 2 ans suite à l'avenant n°3, puis de 2 ans supplémentaires suite à l'avenant n°4. La date de la fin de concession est ainsi fixée au 23 septembre 2025.

La participation globale du concédant (Ville de Caudry) au concessionnaire est prévue sous forme d'un rachat d'ouvrage, d'un montant de 874 874 € HT, TVA en sus, soit 174 974,80 € au taux actuel de 20%.

Il est précisé que deux réformes récentes ont bouleversé les traitements comptables et l'éligibilité au Fonds de compensation pour la TVA (FCTVA) des participations attribuées aux aménageurs.

Le projet d'avenant n°5 au traité de concession, joint en annexe, a ainsi pour objet d'apporter les modifications nécessaires à la concession d'aménagement pour prendre en compte les réformes susvisées, et ce afin de permettre à la collectivité de conserver le bénéfice du FCTVA sur les ouvrages qui lui seront remis en contrepartie du versement de la participation qui leur est affectée.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n°5 au traité de concession, ci-annexé, et d'autoriser Monsieur le Maire à accomplir toutes formalités en résultant.

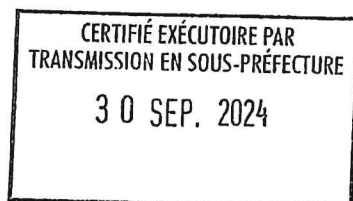
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

M. LE MAIRE, M. DECALION NE PARTICIPENT PAS AU VOTE
en tant que personnes intéressées

M. BALEDENT NE PARTICIPE PAS AU VOTE
ayant donné procuration à M. LE MAIRE

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.



Le Maire,

Frédéric BRICOUT

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

01 OCT. 2024

SLO

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924_Q16-DE

COMMUNE DE CAUDRY

Concession d'aménagement relative à l'éco quartier ancien site Leclerc

AVENANT N° 5

AU TRAITE DE CONCESSION

AVENANT N° 5 AU TRAITE DE CONCESSION

ENTRE :

La Commune de Caudry, représentée par monsieur Frédéric Bricout, son Maire, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du XXXXX, et désigné dans ce qui suit par l'expression "la commune",

d'une part,

ET :

La Société NORDSEM, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.000.000 € euros, représentée par sa Directrice Générale, Madame Hélène BOUVEAU en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 06 décembre 2019, et désignée ci-dessous par l'expression "la société" ou "NORDSEM".

d'autre part.

Il a été tout d'abord exposé ce qui suit :

EXPOSE

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924_Q16-DE

SLO

Par délibération en date du 23 septembre 2016, le Conseil municipal a décidé de confier la réalisation de l'opération de l'éco quartier de l'ancien site Leclerc sur le territoire de la Commune de Caudry à la Société NORDSEM.

Sur une surface de 29.231 m², le programme prévisionnel de cette concession d'aménagement est le suivant :

- la réalisation des travaux de voiries de desserte, d'espaces publics, placette, liaisons piétonnes, stationnement mutualisé, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession,
- 130 à 140 unités logements (majoritairement des individuels ou petits collectifs) avec pour cible, les seniors,
- 1500 m² de services ou petites activités
- 800 m² de commerces autour d'une placette publique.

Le traité de concession initial prévoyait une réalisation de l'opération sur une durée prévisionnelle de 5 ans.

Suite à l'avenant n°3 au traité de concession, la durée de réalisation a été prolongée de 2 ans. La durée de la concession est ainsi de 7 ans avec une date de fin fixée au 23 septembre 2023.

Suite à l'avenant n°4 au traité de concession, la durée de réalisation a été prolongée de 2 ans. La durée de la concession est ainsi de 9 ans avec une date de fin fixée au 23 septembre 2025.

Aux termes de la concession d'aménagement et de l'avenant n° 3, il était prévu une participation du concédant (ville de Caudry) sous forme de rachat d'ouvrage :

« Participation de la collectivité au coût de l'opération :

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 874.874 € HT, TVA en sus, soit 174.974,80 € au taux actuel de 20%.

[...]

17.6.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

La somme de 874.874 euros (TVA en sus) sera versée au concessionnaire par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

- 200 000 € pour l'année 2017,
- 125 000 € pour l'année 2018
- 125.000 € pour l'année 2019,
- 200.000 € pour l'année 2020,
- 200.000 € pour l'année 2021
- 199.848,80 € pour l'année 2022, se décomposant en 24.874 €, correspondant au solde de la participation HT devant être versée, (le montant final de la participation pouvant éventuellement être modifié par voie d'avenant) ainsi qu'au montant de la TVA sur la participation affectée à la remise d'ouvrage, en fonction du taux en vigueur soit 174.974,80 € au taux de 20%

L'aménageur sollicitera le paiement de la participation de la collectivité concédante au titre de sa participation à l'ouvrage versée dans les conditions définies par l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, éventuellement modifiées par avenant. »

Les participations du Concédant ont, jusqu'à 2023, fait l'objet d'imputations comptables en section d'investissement sur les comptes 2764.

Récemment, deux réformes ont bouleversé les traitements comptables et l'éligibilité au FCTVA des participations attribuées aux aménageurs. Ces réformes modifient les schémas qui prévalaient lors de la conclusion de la convention et peuvent conduire pour la commune soit à un impact budgétaire important en fonctionnement, soit à un surcoût de 20%.

Afin de préserver l'équilibre économique de l'opération pour la collectivité concédante, il est convenu entre les parties d'apporter les modifications contractuelles suivantes permettant de maintenir le schéma comptable et financier envisagé entre elles.

Il sera parallèlement conclu une convention technique et financière la ville de Caudry et l'Aménageur, en application de l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme, afin d'organiser la remise des ouvrages et les modalités de la participation financière de la ville de Caudry aux ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement qui ressortent de sa compétence.

Les éléments présentés ci-dessus font l'objet du présent avenant n°5.

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1

Le présent avenant n° 5 a pour objet d'apporter les modifications nécessaires à la concession d'aménagement telle que modifiée par l'avenant n°4 relaté dans l'exposé qui précède, pour prendre en compte les réformes des traitements comptable et de l'éligibilité au FCTVA des participations attribuées aux aménageurs, afin de permettre à la collectivité concédante de conserver le bénéfice du FCTVA sur les ouvrages qui lui sont remis en contrepartie du versement de la participation qui leur est affectée.

Conditions de remise des ouvrages

L'article 15.3 de la concession est complété comme suit :

« A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise à la collectivité concédante ou à une autre collectivité compétente, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité compétente et à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité par des écritures en dépenses réelles, à savoir :

« d. Quote-part de financement de la collectivité concédante affectée à l'ouvrage, comprenant l'autofinancement de la Commune, ainsi que le cas échéant, la participation des constructeurs de la zone et les subventions des autres collectivités, qui constituent des ressources de la collectivité concédante. L'inscription de la valeur de l'ouvrage dans les comptes d'investissement de la collectivité concédante sera faite non pas sur la base du coût complet de l'ouvrage, mais sur cette seule quote-part de financement affectée par la Collectivité.

e. TVA due par la collectivité au titre de sa participation à l'ouvrage versée dans les conditions définies par l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.

En application de l'article 251 de la loi n° 2020-1721 de finances pour 2020, n° 2020-1791 du 30 décembre 2020 relatif à l'automatisation de la gestion du fonds de compensation pour la TVA, et l'arrêté du 30 décembre 2020 fixant la liste des comptes éligibles à la procédure de traitement automatisé relative à l'attribution du FCTVA (modifié par l'arrêté du 17 décembre 2021), le financement de ces équipements publics ouvre droit au bénéfice du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée, dès lors qu'il est imputé en dépenses réelles sur un compte éligible. »

Article 3 : Modalités de versement de la participation de la collectivité concédante

L'article 17.6.1 et 17.6.2 sont modifiés comme suit :

« 17.6.1 et 17.6.2 : Participation du Concédant au coût de l'opération sous forme de rachat d'ouvrage

La participation globale de la ville de Caudry au titre de la concession s'élève à 874.874 € HT.

La participation de la ville de Caudry est prioritairement affectée au financement des équipements publics relevant de ses compétences dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'aménageur.

A la remise des équipements publics à la collectivité concédante dans les conditions fixées à l'article 15.3:

- L'Aménageur sollicitera le paiement de la totalité du montant de la participation affectée à la remise onéreuse des équipements publics remis. A la participation Hors Taxes, il sera ajouté la TVA au taux normal en vigueur. La collectivité concédante paiera la participation TTC à l'Aménageur au plus tard dans les 30 jours de l'appel de participation.*
- Les participations ou acomptes de participations versés par la commune avant le 01 janvier 2023 seront assimilés à une avance de trésorerie et feront l'objet d'une convention spécifique dans laquelle seront précisés les modalités de versement et de remboursement de l'Aménageur à la Commune.*

Il est précisé qu'afin de ne pas déstabiliser la trésorerie de l'opération d'aménagement, le remboursement des participations ou acomptes de participations versées par le concédant avant la remise de l'équipement public interviendra toujours postérieurement au règlement par le concédant de la participation intégralement affectée à la remise onéreuse de l'équipement public. »

Article 4 :

Le présent article, a pour objet l'ajout d'un article 17.7 comme suit :

« Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales.

Les avances prévues à l'alinéa précédent feront l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant conclue avec l'aménageur précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle.»

Article 5 : Autres dispositions

Les autres clauses de la concession d'aménagement et des avenants 1, 2, 3 et 4 non modifiées par le présent avenant n°5 demeurent inchangées.

Article 6 – Entrée en vigueur du présent avenant

La commune notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Il prendra effet à compter du visa apposé par le contrôle de légalité sur les présentes.

Fait en deux originaux,
A Caudry,
dont un pour chacune des parties

Pour la Commune

Le Maire, M. Frédéric BRICOUT

Pour la Société

La Directrice Générale, Hélène BOUVEAU

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

SLO

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924_Q16-DE

CRAC 2023 01004 CAUDRY - ECO QUARTIER - ANCIEN SITE LECLERC

Ligne	Intitulé	Bilan		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024				2025		Bilan	
		CRAC 2022	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	CRAC 2023	Ecart
12	DEPENSES	4 171	3	82	1 033	81	814	232	1	-1	273	351	205	205	205	205	205	209	635	37	603				4 174	3	
13	ACQUISITIONS AUTRES	1 070																		8	193	193	586	494	2 555		
15	TRAVAUX	2 555		43	23	29	724	173	225	324	324	324	6	6	6	6	6	6	19	26	156				156		
17	HONORAIRES SUR TRAVAUX	156																	5	3	5	5	32	221			
18	REMUNERATION	221	3	24	32	32	40	28	8	8	4	4	3	5	5	5	5	5	20	3	9	20	32	221			
21	RAIS DIVERS	80	1	15	4	8	18	8	14	14	3	3	1	1	1	1	1	1	3	9	83				83	3	
21	RAIS FINANCIERS	89				7	12	14	23	11	10	10	4	4	4	4	4	4	8	5	89				89		
50	RECETTES	4 171																		1	2 411	4 174	3		4 174	3	
5010	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	1 674																		340					1 674		
5020	Lot 1 et Lot 2	861							861	418															861		
5030	Lot 3 - LOCATIFS SOCIAUX	418								418															418		
5030	Lot 4 - LOGTS ACCESSION	340																		340					340		
5040	CESSION ACTIVITES	55							55																55		
53	SUBVENTIONS NATIONALES	1 619								49															1 619		
5310	SUBVENTION ETAT	821																							821		
5320	SUBVENTION REGION	798							374	49															798		
55	PARTICIPATIONS CONCEDANT	875																							875		
56	PRODUITS FINANCIERS	2								1	3	1													5	3	
60	AMORTISSEMENTS									1	265	201													2 750		
61	EMPRUNTS (rembt)									265	201														1 050		
70	AVANCES ETATAVANCES ETATAVANCES ETAT									246	200	200													1 700		
71	MOBILISATIONS									246	200	200													1 050		
72	EMPRUNTS (encassement)																								2 750		
73	AVANCES COLLECTIVITES																								1 700		
81	AVANCES SOCIETE																								1 050		
8100	FLUX DE TVA																								1 050		
	TVA ENCAISSEE																										
	TRESORERIE																										
	TVA sur dépense	772	-3	-87	221	422	-235	392	471	123	123	109	-97	-302	-511	-511	-511	-511	112	194					757		
	TVA sur recette	275		12	212	6	150	26	50	67	67	2	40	40	40	40	40	40	121						374		
	TVA (rembt crédit TVA)			11	211	2	72	111	-131	67	67	2							2						345		
	TVA période																		-119	82					-37		
	TVA déclarée (CA3)																		-119	82					-37		
	Dépenses TTC	4 943	4	94	1 311	87	964	259	323	418	418	17	-40	-40	-40	-40	-40	-40	752	709					4 920		
	Recettes TTC	4 446																	245	245					4 548		
	Amortissements																		200	200					2 930		
	Mobilisations																		200	201					3 275		
	Clients																		200	201					5 265		
	Encaissement																		3	3					5 265		
	Fournisseurs																		3	3					5 156		
	Avance																		17	17					65		
	Provision																		10	10					14		
	Règlement																		42	42					5 112		
	Résorption d'avance																		-55	-55					-65		
	Résorption provision																								-14		
	TRESORERIE PERIODE																								10		
	Frais & Produits financiers																								-10		
	TRESORERIE CUMUL																										

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte : **DEL240924_Q16**
Objet : **Concession d'aménagement relative à l'éco quartier ancien site Leclerc - Avenant n°5 au traité de concession - Approbation**
Type de transaction : Transmission d'actes
Date de la décision : 2024-09-24 00:00:00+02
Nature de l'acte : Délibérations
Documents papiers complémentaires : NON
Classification matières/sous-matières : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique : 059-215901398-20240924-DEL240924_Q16-DE
URL d'archivage : Non définie
Notification : Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-215901398-20240924-DEL240924_Q16-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DEL240924_Q16.pdf Nom métier : 99_DE-059-215901398-20240924-DEL240924_Q16-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	774.1 Ko
Annexe (Fichier de signature électronique) Nom original : Q16.pdf Nom métier : 99_SE-059-215901398-20240924-DEL240924_Q16-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	322.7 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	30 septembre 2024 à 15h08min08s	Dépôt initial
En attente de transmission	30 septembre 2024 à 15h08min10s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	30 septembre 2024 à 15h08min11s	Transmis au MI

Acquittement reçu

30 septembre 2024 à 15h08min17s

Reçu par le MI le 2024-09-30