

## **DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY**

**SÉANCE DU MARDI 24 SEPTEMBRE 2024 – 18 h 30 –**

**DÉLIBÉRATION DGS/24-09-2024/Q15**

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, Adjoint 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 LA RÉALISATION D'UN ÉCOQUARTIER SUR LE SITE « ANCIEN LECLERC » - COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT 2023 (CRAC)**

Madame Patricia NAVEZ, Conseillère Municipale, expose :

Conformément à l'article 18 du traité de concession signé le 23 septembre 2016, la société NORDSEM doit remettre le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération d'aménagement dénommée « Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc » à Caudry.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q15-DE

Le fondement légal du Compte Rendu Annuel aux Collectivités (CRAC) est constitué par les dispositions combinées des articles L.300-4 à L.300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L. 1523-2 et 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (issus de la loi du 7 Juillet 1983, modifiée par les lois du 2 Janvier 2002 et 2 Juillet 2003, modifiée par la loi 2005-809 du 20 Mai 2005).

Ainsi, NORDSEM doit fournir chaque année :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé
- le plan global de trésorerie actualisé
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé
- une note de conjoncture.

Le CRAC joint en annexe décrit l'activité de l'opération durant l'année fiscale 2023.

L'ensemble de ces documents est ainsi soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la collectivité.

Madame NAVEZ propose au Conseil Municipal d'approuver le CRAC 2023 relatif à l'opération reprise en objet.

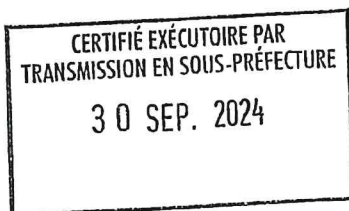
**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**

**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,

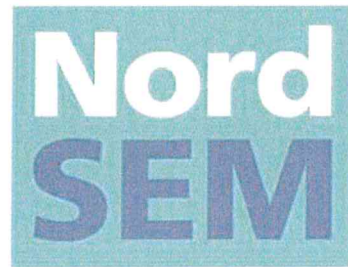
Frédéric BRICOUT

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 01 OCT, 2024

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q15-DE



Développer  
et aménager  
vos territoires

CRAC 2023

Opération: 1004 – Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc

Collectivité concédante : Ville de Caudry



Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q15-DE



## Préambule

Conformément à l'article 18 du traité de concession signé le 23 septembre 2016, NORDSEM doit remettre le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération d'aménagement dénommée « Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc" à Caudry.

Le fondement légal du Compte Rendu Annuel aux Collectivités (CRAC) est constitué par les dispositions combinées de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme (issu de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000), et des articles L. 1523-2 et 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (issus de la loi du 7 Juillet 1983, modifiée par les lois du 2 Janvier 2002 et 2 Juillet 2003).

Ainsi, NORDSEM doit fournir chaque année,

- le bilan financier prévisionnel global actualisé
- le plan global de trésorerie actualisé
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé
- une note de conjoncture

Le présent CRAC décrit l'activité de l'opération durant l'année fiscale 2023.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la collectivité.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

SLO

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q15-DE

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
<b>I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES .....</b>	<b>9</b>
Informations administratives.....	9
Eléments financiers .....	9
<b>II. PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>10</b>
<b>III. AVANCEMENT ET PREVISIONS .....</b>	<b>11</b>
1/ Note de conjoncture - avancement du projet.....	11
2/ Avancement et prévisions .....	21
A/ Dépenses .....	21
B/ Recettes .....	27
C/ Trésorerie et Financement.....	29
<b>IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL.....</b>	<b>30</b>
CONCLUSION .....	31

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q15-DE

SLOW

## INTRODUCTION

Le site de l'opération est stratégiquement situé à l'interface entre le centre-ville de Caudry, les équipements (pôle enseignement, sport et culture) et les espaces naturels et agricoles (pôle nature et loisir)

L'ancien site Leclerc, d'une surface d'environ 3 hectares est situé à l'angle de la rue de Cambrai et de l'avenue Jean Moulin.

Son aménagement devra ainsi répondre aux ambitions principales de :

- constituer un maillon dans la trame verte et d'espaces publics Est Ouest à conforter,
- participer à la requalification urbaine et paysagère de cet ancien site commercial,
- développer une offre mixte de logements, de services et commerces en centre-ville.

Rappel des missions de NORDSEM (article 2 du traité de concession)

*"a) **Accomplir** l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération (Autorisation d'Urbanisme, archéologie préventive ...),*

*b) **Acquérir** la propriété des biens immobiliers et mobiliers compris dans le périmètre de l'opération auprès de l'EPF( ...), ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages.*

*Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.*

*c) **Procéder à toutes études** nécessaires à la réalisation du projet*

*d) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis au concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.*

*e) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement.*

*f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, (...)*

*g) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération"***

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

SLO

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q15-DE

**I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES**

Collectivité contractante : ..... Ville de Caudry

**Informations administratives**

Objet de la concession d'aménagement: Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc

Date de démarrage de la concession : ..... 23/09/2016

Durée de la concession : 9 ans (durée initiale 5 ans + 2 ans suite avenant 3 + 2 ans suite avenant 4)

Date contractuelle d'expiration : ..... 23/09/2025

Risque de la concession : ..... Risque concessionnaire

Avenants : .....

Avenant 1 : ..... 05/12/2017

Avenant 2 : ..... 05/12/2017

Avenant 3 : ..... 02/07/2019

Avenant 4 : ..... 21/02/2022

**Eléments financiers**

Budget initial de la concession d'aménagement : ..... 3.234 k€ HT

Budget prévisionnel au dernier CRAC: ..... 4.171 k€ HT

Budget à la date du présent CRAC (arrêté au 31/12/2023) : ..... 4.174 k€ HT

**Participation**

- Participation de la collectivité à la date de la concession : ..... 489 k€ HT
- Participation de la collectivité de la concession suite avenant n°3 : ..... 875 k€ HT
- Participation de la collectivité au présent CRAC : ..... 875 k€ HT
- Avance de Participation versée à la date du présent CRAC : ..... 850 k€

**Droits à construire**

- Recettes de charges foncières à la date de la concession : ..... 1.630 k€ HT
- Recettes de charges foncières de la concession suite avenant n°3 : ..... 1.674 k€ HT
- Recettes de charges foncières à la date du présent CRAC : ..... 1.674 k€ HT

**Autres recettes et subventions**

Autres recettes et subventions à la date de la concession : ..... 1.115 k€

Autres recettes et subventions de la concession suite avenant n°3 : ..... 807 k€

Autres recettes et subventions à la date du présent CRAC

(Subvention région : 798 k€ + plan de relance fonds friches : 821 k€ ;) : ..... 1.619 k€

Produits financiers au présent CRAC: ..... 5 k€

**Avances**

- Cumul des avances de trésorerie depuis le 1<sup>er</sup> CRAC : ..... 0
- Avances reçues à la date du présent CRAC : ..... 0
- Avances remboursées à la date du présent CRAC : ..... 0

### **Garanties**

- Montant de la part des emprunts garantis par la Collectivité : .....NEANT
- Montant de la part des emprunts non garantis par la Collectivité : ..... 200 k€

### **Personnes chargées de l'opération**

- Directrice Générale : Hélène Bouveau
- Secrétaire Générale : Sophie Bellée
- Directeur opérationnel : Fabien Leclaire
- Responsable d'opérations : Antoine Opigez

## **II. PRESENTATION DU PROJET**

Sur une surface de 29.231 m<sup>2</sup>, le programme prévisionnel offre :

- 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,
- environ 130 à 140 unités logements (majoritairement des individuels ou petits collectifs) avec pour cible, les seniors,
- Environ 800 m<sup>2</sup> de commerces autour d'une placette publique.

Les échéances prévisionnelles de mise en œuvre prévoient la réalisation de l'opération sur une durée de 9 ans (prolongation de 2 ans suite à l'avenant n°3 et de 2 ans supplémentaires suite à l'avenant n°4 au traité de concession signé en 2022).



### **III. AVANCEMENT ET PREVISIONS**

#### **1/ Note de conjoncture - avancement du projet**

La date de démarrage de la concession est le 23 septembre 2016.

Dès l'engagement de l'opération, un comité de pilotage a été mis en place. Celui-ci réunit :

- La Ville
- La région
- L'EPF
- Partenord Habitat
- Promocil

#### **Etudes**

Conformément aux règles d'achat de la SEM, NORDSEM a procédé à une consultation par voie de procédure adaptée afin de désigner le maître d'œuvre des espaces publics de l'opération qui sera chargé d'une mission ESQ / AVP / PRO / ACT/ VISA / DET et AOR. Une mission complémentaire concerne l'élaboration des prescriptions paysagères, architecturale et urbaines et le permis d'aménager. A l'issue de la consultation, le groupement KVDS / VERDI a été désigné.

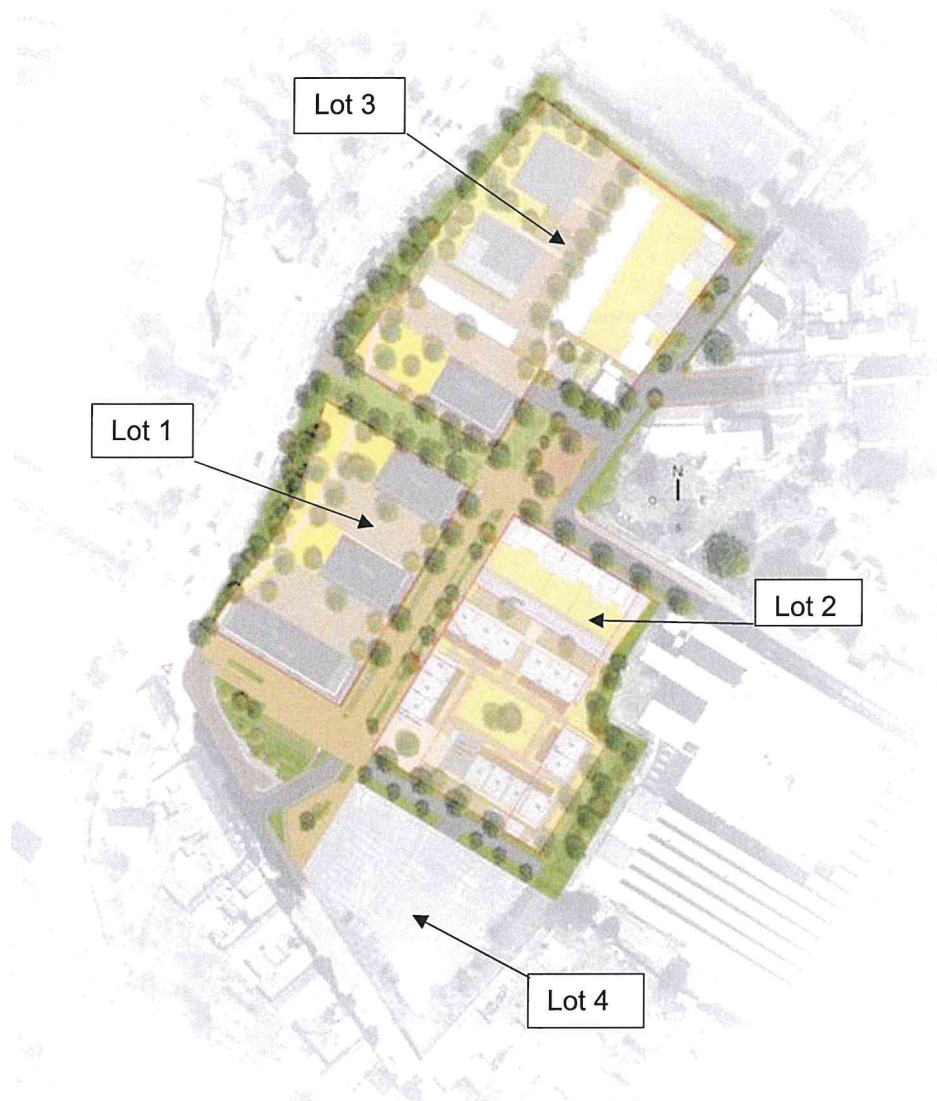
L'ordre de service de démarrage de la mission a été notifié le 26 décembre 2016.

Par avenant au marché, une mission complémentaire a été confiée concernant la modification du programme initialement prévu sur le Lot 3. L'étude complémentaire a porté sur la faisabilité programmatique d'un ensemble de logements en lieu et place d'un équipement de service initialement prévu.

L'avant-projet a été présenté et validé au conseil municipal du 28 novembre 2017.

Le programme finalisé comporte :

- Une voie de desserte résidentielle reliant la partie basse et la partie haute du site,
- Une voie piétonne Est Ouest,
- Environ 150 logements,
- Environ 800 m<sup>2</sup> de commerces situés en RDC des lots 1 et 4.



Le permis d'aménager a été obtenu le 5 Octobre 2018

Le dossier Police de l'eau déposé le 23 mai 2018 et a fait l'objet d'un accord tacite le 27 janvier 2020 ; l'historique de l'instruction est reprise ci-après

Dépôt du dossier :	23 mai 2018
Demande de complément par la DDTM :	13 juillet 2018
Dépôt des compléments :	4 octobre 2018
Nouvelles demandes de compléments :	29 novembre 2018
Dépôt des compléments :	28 Février 2019
Demande de compléments :	17 avril 2019
Abandon dossier :	10 juin 2019
Dépôt d'un nouveau dossier minute :	18 juin 2019

Dépôt d'un nouveau dossier avec modification du système par des bassins :	12 août 2019
---	--------------

Demande de compléments :	20 septembre 2019
Dépôt des compléments :	17 octobre 2019
Demande de compléments :	5 novembre 2019
Dépôt des compléments :	25 novembre 2019
Courrier ARS désignation de l'hydrogéologue :	20 novembre 2019
Courrier accord tacite DDTM :	27 janvier 2020

Les échanges entre la DRAC et le service de l'archéologie préventive du Département du Nord (avec qui NORDSEM a établi une convention) ont abouti à une absence de prescription par courrier en date du 15 janvier 2019.

Une étude de marché a été confiée à la société Heberco afin de confirmer l'objectif d'implantation de cellules commerciales au RDC des lots 1 et 4. L'étude comportait les missions suivantes :

- Identification de la zone de chalandise (zone d'accessibilité, ilots de population concernés) et des types d'activités commerciales et/ou de services susceptibles de s'installer dans les locaux proposés,
- Liste d'enseignes pouvant être intéressées,
- Propositions en matière de loyer ou de cout d'acquisition en relation avec le marché local.

Les principaux éléments de l'étude présentée sont :

- Une bonne densité de population : environ 1001 ménages auxquels s'ajouteront les populations de passage (étudiants, collégiens, lycéens...) et les futurs habitants, pourront potentiellement fréquenter les commerces et services créés,
- Une population plutôt jeune : les familles avec 1 à 3 enfants sont actuellement majoritaires sur ce secteur,
- Une offre commerciale assez faible sur cette partie de la ville : le montant de consommation globale des ménages situés dans la zone d'accessibilité, est aujourd'hui de 7.3 M €, dont 3.9 M € pour les produits alimentaires, ce qui permet d'envisager un Chiffre d'Affaires de 300 k€, compatible avec un équipement de proximité. D'autres activités de type tabac/presse, jeux de hasard, restaurant café ou restauration rapide pourraient dégager des marchés non négligeables sur ce secteur.

## Travaux

Conformément aux procédures d'achats de NORDSEM, l'appel d'offres des travaux a été lancé le 10 juillet 2017.

Le marché se décompose en 2 lots :

### LOT N° 1

- Les travaux préliminaires,
- Le nettoyage général de l'ensemble de la parcelle, les terrassements et nivellement généraux,
- La viabilisation des ilots (électricité, télécommunication, gaz, eau potable), la gestion des eaux pluviales et la création du réseau d'eaux usées et l'éclairage public,
- L'aménagement des voies de desserte résidentielle
- Les ouvrages et équipements divers de l'espace public : mobilier urbain, murs de soutènement.

Trois tranches optionnelles sont proposées :

- Tranche Optionnelle 1 : espace extérieur de l'ilot 2
- Tranche Optionnelle 2 : gestion des eaux pluviales des lots – surdimensionnement généré en espaces publics
- Tranche Optionnelle 3 : point d'apport volontaire enterré

Deux variantes acheteur sont proposées :

- Variante Acheteur 1 : remplacement des emmarchements béton par des emmarchements en pierre bleue
- Variante Acheteur 2 : ascenseur urbain en lieu et place de l'escalier avenue Jean Moulin

#### LOT N° 2

- Les travaux préliminaires,
- La fourniture et plantation de l'ensemble des végétaux,
- La préparation du sol et l'engazonnement,
- La fourniture et la mise en place du paillage,
- L'entretien des plantations et accessoires pendant 1 an,
- La fourniture et la mise en place de l'ensemble du mobilier.

Une option est proposée :

- Option 1 : L'aménagement paysager du cœur d'ilot 2

L'ensemble des marchés prévoit une clause d'insertion par l'économique.

La commission des marchés s'est réunie le 3 octobre 2017. Les offres financières étant supérieures à l'estimation prévisionnelle, il a été convenu d'engager une procédure de négociation. Après négociation, les offres ont été conformes à l'estimation prévisionnelle et la commission des marchés du 16 mars 2018 a attribué les marchés de travaux à :

- Le Lot 1 est attribué au groupement SAS Descamps TP / Jean Lefebvre pour un montant de 1 548 800,30 € HT (marché de base + les 3 tranches optionnelles)
- Le Lot 2 est attribué à la société AVENIR JARDINS (TERENVI) pour un montant de 143.176,68 € HT (l'option 1 n'a pas été retenue)

Ces marchés ont été notifiés en décembre 2018.

Durant la phase de négociation, il est apparu nécessaire de compléter l'étude de sol initiale afin de vérifier les possibilités de réutilisation des remblais existants sur le site. Une étude complémentaire a été confiée à la société AGGERIS ; celle-ci a confirmé les possibilités de réemploi des matériaux de remblais sur le site.

Pour les travaux du lot 1, l'ordre de service de préparation de chantier a été notifié le 3 décembre 2018. Les délais d'instruction du dossier loi sur l'eau ont impliqué un retard de délai de démarrage des travaux, prévus en premier semestre 2019, ceux-ci ont été reprogrammés par OS du 21 janvier 2020.

Suite à la crise sanitaire intervenue début 2020, le chantier engagé a été suspendu à la demande de l'entreprise et l'OS de redémarrage a été établi au 2 juin 2020.

Un avenant au marché de travaux a été notifié afin de prolonger la durée globale du marché jusqu'au 02/09/2023.

Le démarrage des travaux de la tranchée commune a été notifié le 24/08/2021.

Un avenant d'ajustements techniques du marché du lot 1 a été conclu en juin 2022 afin d'acter les différentes évolutions suite à la mise au point dans l'instruction du Dossier Loi sur l'Eau et aux détails d'exécution en phase travaux. Ainsi le DQE du marché a été mis à jour en modifiant le montant du marché à 1.381.210,40€ HT soit une baisse de 8,91%.

Les travaux relatifs au lot 1 sont réalisés à 90% hormis les PAV et les accès des programmes de logements (en l'attente de leurs constructions).  
Les travaux de plantations sont en cours.

L'arrêt des travaux a été notifié fin mars 2023 pour une reprise des travaux de finition en fonction de l'avancée des constructions.

Les travaux ont été réceptionnés partiellement fin juin 2023 sous réserves de l'exécution des prestations restant à réaliser.

Un avenant au marché a été notifié afin de prolonger la durée globale du marché jusqu'au 02/09/2025.

Pour les travaux du lot 2, un 1<sup>er</sup> avenant de prolongation du délai global du marché a été notifié en mai 2021 pour une date de fin de travaux au 02/09/2023.

Les travaux du lot 2 ont démarré fin octobre 2022 pour la phase 1.

Un second avenant de prolongation du délai global du marché a été notifié en mai 2021 pour une date de fin de travaux au 02/09/2025.

Les travaux de finitions des espaces publics sont prévus au second trimestre 2024. Il en est de même pour les travaux de finitions des cœurs d'îlot. Les travaux de finitions des espaces publics seront donc terminés à l'horizon du mois d'octobre 2024 en conformité avec la date de livraison des premiers logements de l'ECO QUARTIER GUY BRICOUT prévu pour la fin d'année 2024. Il est important de noter que la construction du programme porté par KALIOLOG sur le lot n°4 débutera après la finition des travaux d'espaces publics de l'ECO QUARTIER, dont les actions de rétrocession à la commune débiteront début d'année 2025.

## **Subventions**

- Subvention au titre du PRADET :

Le projet d'éco quartier ancien site Leclerc est inscrit au pôle Métropolitain Hainaut Cambrésis dans le cadre des financements PRADET 2017/2018.

Le dossier de demande de subvention a été déposé le 23 Aout 2017.

La subvention par la région Hauts de France au titre du PRADET a été obtenue pour un montant de 807.431 €.

- Subvention au titre de l'agence de l'eau

Par ailleurs, un dossier de demande de subvention a été déposé auprès de l'Agence de l'Eau au titre du financement des projets de dé-raccordement des eaux pluviales en site urbain existant. Par courrier en date du 31/12/2018, l'agence de l'eau a informé la ville de Caudry, de l'obtention d'une subvention d'un montant de 386 k€ et d'une avance de trésorerie de 175 k€. A ce jour, la commune a obtenu le versement de 50% du montant

de la subvention et 50% de l'avance de trésorerie. Plusieurs échanges sont intervenus au cours de l'année 2023 avec la ville et l'Agence de l'Eau pour le bon traitement du versement du solde de la subvention. Les travaux n'étant pas réceptionnés à 100% conséquemment à l'avancée des travaux de constructions des logements, NordSEM a rencontré l'Agence de l'Eau le 20 décembre 2023 afin de refaire le point sur l'état d'avancée des travaux et le planning de finition de ces derniers. Par courrier du 03 janvier 2024, NordSEM a détaillé les raisons du décalage du planning prévisionnel fixé lors de la signature de la convention et précisé qu'une demande de report de délai serait adressé par la commune, signataire de la convention avec l'Agence de l'Eau.

- Subvention au titre du plan de relance – fonds Friche

Des études de réaménagement du site industriel voisin du retordage (friche industrielle) offrent opportunité de désenclavement de la partie Sud Est de l'éco quartier (acquisition de foncier et aménagement d'un espace public de liaison).

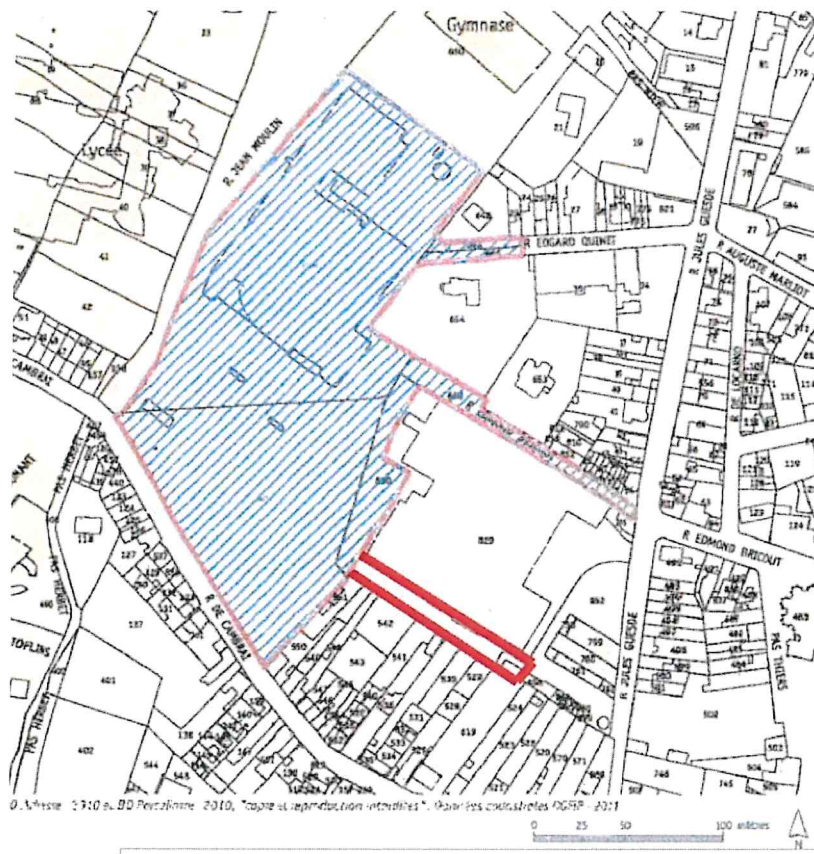
Par ailleurs, la prise en charge de travaux supplémentaires au cœur des ilots à construire est rendue nécessaire suite à la hausse des couts des matériaux liés à la conjoncture consécutive à la crise sanitaire.

Les surcouts induits par ces modifications ont fait l'objet de l'obtention de subvention de la part de l'Etat au titre du Plan de relance (Fonds pour le recyclage des friches) pour un montant de 821 k€.



Les évolutions du programme et l'obtention des financements qui en résultent ont nécessité la concrétisation d'un avenant n°4 au traité de concession en ce qui concerne :

- La modification du périmètre de concession



- L'augmentation de la durée de l'opération d'une durée de 2 années supplémentaires
- La modification du bilan d'opération (augmentation des coûts de travaux pris en charges par le fond friche notamment, prises en charges de coûts supplémentaires d'honoraires et de rémunération et frais divers)

## Acquisitions

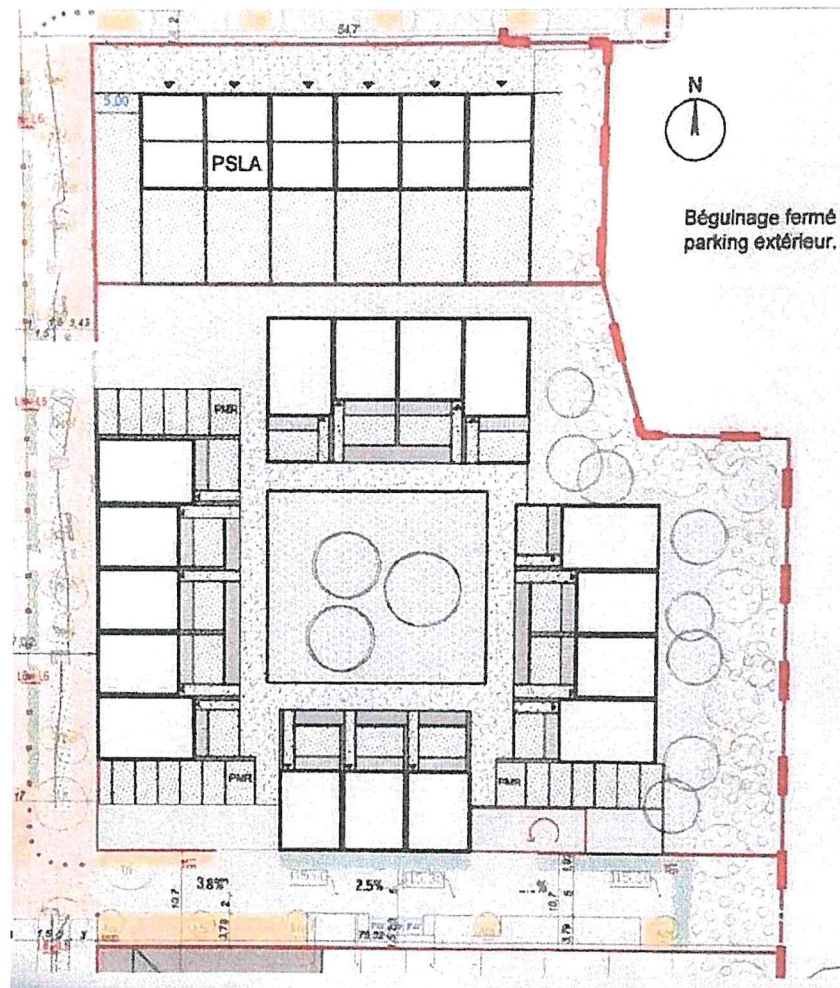
L'acquisition des terrains auprès de l'EPF a été réalisée le 23 juillet 2018 pour un montant de 1.022.000€HT.

## Commercialisation

### Ilots 1 et 2 :

L'opérateur Promocil est associé depuis le démarrage de l'opération pour la construction de 60 logements collectifs en locatif social (PLUS PLAI) lot 1 et de 22 unités en béguinage et PSIA (lot 2).

Concernant l'ilot 2, par courrier en date du 8 mars 2018, Promocil a fait parvenir son plan prévisionnel d'organisation de l'ilot :



Sur cette base, le permis d'aménager a été déposé le 23/05/2018 et délivré le 26/09/2018 par la ville.





Plan de permis d'aménager

Sur cette base, NORDSEM a fait une proposition de charge foncière à PROMOCIL par mail du 10 avril 2019 réitéré par courrier du 21 février 2020.

Charge foncière au logement : 10 500 € HT

Charge foncière des locaux d'activité : 100 € HT / m<sup>2</sup>

Nordsem a indiqué prendre en charge :

- Les couts de viabilisation, de desserte et des espaces publics et paysagers qualitatifs, prévus au permis d'aménager,
- Les couts de gestion des eaux pluviales des ilots privés (zéro rejet, infiltration par bassins d'infiltration en profondeur),
- Les couts de mise en œuvre et de fourniture des Points d'Apport Volontaires,
- La prise en charge de la plateforme de la poche de parking de l'ilot 2.

Le permis de construire a été obtenu en 2021.

L'acte de vente à Promocil a été signé le 20/12/2021 pour un montant de 916 k€ HT.

Les travaux de Promocil seront engagés au premier trimestre 2023.

### **Ilot 3 :**

L'opérateur Partenord est associé au projet pour la construction de 44 logements de type béguinage ou petits collectifs en locatif social PLUS PLAI PLS. (Lot 3). La réalisation de ce programme est prévue dans le cadre d'une vente en VEFA par une SCCV constituée de NORDSEM en co promotion avec le partenaire Capelli.

Le site de l'éco quartier étant situé en géographie prioritaire (périmètre QPV), ces deux opérations de construction ont nécessité un accord de dérogation au principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville. La dérogation a été délivrée le 27 novembre 2017 sous réserve de prise en compte de l'avis du paysagiste conseil de l'Etat.

A cet effet, 3 réunions ont eu lieu le 15 février 2018, le 5 juillet 2018 et le 25 novembre 2018. Ces échanges ont nécessité de répondre à de nombreuses questions soulevées par le paysagiste conseil de l'Etat sur le projet, aboutissant à une évolution des plans des programmes de logements. Compte tenu de ces temps d'échanges, non prévus au planning initial, les délais de mise au point et de dépôt des permis de construire, initialement prévus au deuxième semestre 2018, ont été décalés au deuxième semestre 2019.

Le permis de construire a été déposé le 21 novembre 2019 et délivré par la commune le 26 décembre 2019.

La promesse de vente entre la SCCV et Nordsem est intervenue le 27 février 2020.

La signature de l'acte de vente s'est déroulée le 30 mars 2022.

Les travaux seront engagés au premier trimestre 2023.

### **Ilot 4**

Le promoteur Edouard Denis, qui s'était dit intéressé au projet s'est finalement désisté suite à la décision de son comité d'engagement.

Au cours de l'année 2023, NordSEM a rencontré l'opérateur KALILOG souhaitant travailler à l'édification d'un programme mixte de logement accueillant des logements de fonction de la caserne de Gendarmerie de Caudry, des logements locatifs sociaux classiques ainsi que des logements LLS à thématique seniors. Au total, 49 logements sont prévus dans le projet porté par KALILOG, repartis de la manière suivante :

- 21 logements de fonction Gendarmerie
- 13 logements locatif sociaux classiques
- 15 logements sociaux seniors

Il est à noter que le nombre de logement en locatif social peut évoluer à la marge en fonction des échanges entre KALILOG et son client final à savoir SIGH.

Par la suite, une offre d'achat a été transmise par KALILOG à NordSEM en date du 23 juillet 2023 permettant d'aboutir à une signature de promesse unilatérale de vente le 17 novembre 2023. La réitération par acte authentique est prévue au plus tard au 31 janvier 2025.

En date du 13 mars 2024, la commune a transmis son agrément à NordSEM pour la vente de cet ilot à l'opérateur KALILOG.

La cession du lot étant prévue pour le début de l'année 2025, il conviendra d'être vigilant en cas de décalage de la cession définitive du lot, lié à l'avancement de l'opérateur KALILOG (obtention de permis de construire, VEFA avec le client final), la fin de la concession d'aménagement s'établissant au 23 septembre 2025.

## **2/ Avancement et prévisions**

### **A/ Dépenses**

#### **1. Acquisitions**

NORDSEM a procédé le 23 juillet 2018 à l'acquisition des terrains auprès de l'EPF pour un montant de 1.022.000€ HT. Les frais d'acquisition s'élèvent à 11.493,64€.

NORDSEM a procédé le 23/04/2021 à l'acquisition de terrains auprès de la Ville de Caudry pour un montant de 1€. Les frais d'acquisition se sont élevés à 144.37€.

Suite à l'extension du périmètre, proposée dans le CRAC 2021 et objet de la proposition d'avenant n°4 (signé en mars 2022), il est prévu l'acquisition de parcelles supplémentaires permettant le désenclavement de la partie Sud Est de l'éco quartier. Le coût d'acquisition de ces parcelles est estimé à 35 k€ HT.

Conformément à l'avenant n°4, le coût des acquisitions retenu au budget s'élève à 1.070 k€ HT dont les frais d'acquisition à 20 k€ HT.

#### **2. Travaux**

Une consultation pour la réalisation des travaux d'aménagement de la concession d'aménagement se décompose en 2 lots :

- Lot 1 : Espaces publics – voies partagées – places et voies piétonnes
- Lot 2 : Espaces verts

Conformément aux règles de procédures d'achat de NORDSEM, la consultation a été lancée par voie de procédure adaptée :

- 1) AAPC le 10 juillet 2017 (marchéonline) publié sur la VDN le 14 juillet 2017
- 2) Date de remise des offres : 04 août 2017 à 12h
- 3) Commission des marchés le 3 octobre 2017
- 4) Négociation – offre définitive LOT 1 : 12 février 2018 – LOT 2 : 22 décembre 2017
- 5) Commission des marchés prévue le 16 mars 2018
- 6) Notifications aux entreprises retenues le 03 décembre 2018

Le Lot 1 est attribué au groupement SAS Descamps TP /Jean Lefebvre pour un montant de 1 548 800,30 € HT (marché de base + les 3 tranches optionnelles).

Un avenant d'ajustements techniques du marché du **lot 1** a été conclu en juin 2022 afin d'acter les différentes évolutions suite à la mise au point dans l'instruction du Dossier Loi sur l'Eau et aux détails d'exécution en phase travaux. Ainsi le DQE du marché a été mis à jour en modifiant le **montant du marché à 1.381.210,40€ HT** soit une baisse de 8,91%.

183,4K€ HT de travaux ont été réglés en 2023 et 34,1 k€ HT de révisions de prix, soit au total 1.285 k€ HT réglés sur ce marché (révisions comprises) au 31/12/2023.

L'estimation des révisions restant à facturer suite à l'évolution de l'indice TP01 pour le lot 1 s'élève à +39K€ HT.

**Le Lot 2 est attribué à la société AVENIR JARDINS (TERENVI) pour un montant de 143.176,68 € HT (l'option 1 n'a pas été retenue)**

37,5K€ HT de travaux ont été réglés sur ce marché (règlements effectués en 2023) hors révisions.

Suite à l'évolution de l'indice EV3, qui a augmenté de plus de 20% par rapport à l'indice de base (selon dernier indice connu 02/24), l'estimation des révisions à facturer s'élève à +6K€ HT. Les révisions globales pourraient s'élever à 24,4 K€HT.

Une mission a été confiée en 2020 à NOREADE pour la réalisation du branchement assainissement du lotissement pour un montant de 8 k€ HT (régulé fin avril 2024).

Une mission a été confiée en 2021 à NOREADE pour l'alimentation en eau potable de la rue de Cambrai pour un montant de 77K€ HT dont 45 k€ ont été réglés en 2021 au titre d'acompte. La facture définitive est parvenue courant mars 2024. Elle présente un montant de travaux de 58,3K€ HT. Le solde de cette mission a été réglé fin avril 2024.

Une mission de raccordement en électricité de la rue de Cambrai a été confiée à ENEDIS pour 52k€ HT dont 9k€ HT réglés en 2021. Cette mission a été réévaluée début 2024 à 28,4K€ HT par une lettre de commande rectificative. Le solde n'a pas été réglé à ce jour.

Une reprise d'étude relative à la rue de Cambrai par ENEDIS a également été confiée et réglée en 2021 pour 554 € HT.

Les études d'exécutions préalables à la réalisation des espaces publics ont permis d'augmenter les surfaces naturelles et paysagères.

Le plan d'exécution de ces espaces a été signé en mairie le 9 février 2022.





Plan d'exécution- février 2022

Conformément à l'optimisation du plan d'exécution des espaces publics, le montant prévisionnel des travaux s'élève à 1.770 k€ au lieu de 1.854 k€ HT, (prévu à l'avenant n°3 du traité de concession).

L'obtention de la subvention du Fonds Friches permet la prise en charge de travaux supplémentaires de cœurs d'îlots pour un montant de 786 k€ HT.

Une consultation pour la réalisation des travaux d'aménagement d'un cœur d'îlot a été lancée. Conformément aux règles de procédures d'achat de NORDSEM, la consultation a été lancée par voie de procédure adaptée :

AAPC le 1<sup>er</sup> avril 2022 (marchéonline) publié sur la VDN le 6 avril 2022

Date de remise des offres : 25 avril 2022 à 11h

Commission des marchés le 18 mai 2022

Notifications à l'entreprise retenue le 31 mai 2022

**Le marché a été attribué à l'entreprise Descamps TP pour un montant de 350.354,52 € HT (tranche ferme)**

Les travaux ont démarré début juillet 2022. Un OS d'acceptation de prix nouveaux a été notifié en octobre 2022. L'arrêt des travaux a été notifié fin mars 2023 avec une reprise des travaux de finition en fonction de l'avancée des constructions. Suite à ce retard, le redémarrage des travaux est prévu pour le 13/5/2024 et le délai global d'exécution du marché a été prolongé jusqu'au 30/11/24 par avenant.

97,7K€ HT ont été réglés dont 1.1K€ HT de révisions de prix. 69,1K€ HT ont été réglés en 2023.

L'estimation des révisions sur ce marché s'élèvent à 6,9 k € HT (selon indice de révision TP01 02/24).

Le raccordement au réseau d'électricité du poste transformateur public du cœur d'ilot a été confié à ENEDIS en janvier 2024 pour un montant de 47,9K€ HT.

Conformément à l'avenant n°4, le budget des travaux de la concession est estimé à **2.555 k€ HT (y compris aléas)**.

### **3. Honoraires et frais divers**

Suite à l'avenant n°4, le budget d'honoraires et frais divers a été réévalué à 233 k€ HT suite aux augmentations de 20 k€ du budget des frais divers (liés à augmentation du coût travaux et durée) et de 30 k€ honoraires non éligibles au Fond Friche.

Le présent CRAC évalue le budget des honoraires et frais divers à 239 k€ HT (soit + 3 k€ imputé au poste des frais divers et couvert par les produits financiers dégagés à ce stade).

#### **- Maitrise d'œuvre :**

La SAEML a procédé à la désignation du maître d'œuvre en décembre 2016 : groupement atelier KVDS/ Verdi Nord Pas de Calais pour un montant de 93 k € HT initial. Comme évoqué précédemment, ce marché a fait l'objet d'un avenant le 10 octobre 2017, pour une augmentation de 9.200 € HT (soit une augmentation de 9.88%), portant ainsi le montant du marché à 103 k€ HT. 94 K€ HT ont été réglés sur ce marché dont 5,9 k€ HT réglés à fin 2023, révisions incluses..

Les révisions de prix déjà facturées s'élèvent à 3,4 k€ HT

L'Estimation des révisions restantes à facturer s'élèvent à 2,1 k€ HT (selon les indices ING du 03/24).

Un avenant de prolongation de la durée globale du marché a été notifiée en début d'année 2021 afin de pouvoir correspondre avec la durée de la concession qui été allongée par l'avenant n°3. Suite à l'avenant n°4 au traité de concession, un autre avenant de prolongation a été notifié en aout 2023 afin de mettre en cohérence les dates de fin de concession et de fin de marché, soit le 23/09/2025.

Un marché de maitrise d'œuvre pour les travaux d'aménagement de cœur d'ilot a été passé de gré à gré en mars 2022 pour un montant de 23 k€ HT à VERDI Nord Pas de Calais.

1,5 k€ HT ont été réglés en 2023 sur ce marché, soit un montant total réglé de 5,5K€ HT au 31/12/2023.

- Etudes et frais divers :

Une mission de relevé topographique a été réglée au cabinet Caron Briffaut pour un montant de 2.560 € HT réglé à fin 2018.

Les études géotechniques (G1, G2) ont été commandées en mars 2017 à la société SOREG pour un montant de 6 k€ HT réglés à fin 2018.

Une mission de mise au point du dossier police de l'eau a été confiée à la société Verdi Ingénierie pour un montant de 6 k€ HT, réglé en 2018.

Une mission complémentaire de sol- analyse des stocks sur place a été confiée à la société AGGERIS : 4.8 k€ HT réglés en 2018.

Une mission d'assistance pour l'étude d'implantation de locaux commerciaux a été confiée à la société Heberco : 3 k€ HT réglés à fin 2018.

Une mission d'appui à la mise en œuvre du Permis d'Aménager et du dossier Police de l'eau a été confiée à la société Qualivia 3.600€ réglé à fin 2018.

Dans le cadre du DLE, Christian CARDIN, hydrogéologue, a été missionné pour un montant de 1 k€ (dont 0,5k€ réglé en 2019 et le solde en février 2020).

Une mission de C SPS a été confié à l'entreprise Laurence Lefevre pour un montant de 3,3 k€ HT (dont 1.496 €HT réglés à fin 2022).

Une mission de C SPS des travaux cœur d'ilot a également été confiée à l'entreprise Laurence Lefevre en mai 2022 pour un montant de 1,5K€ HT (dont 280€ HT réglés en 2023).

Une mission a été confiée au Cabinet Caron Briffaut pour la réalisation de la mission de Piquetage, bornage et division de 5 lots sur l'opération pour un montant de 8.3K€HT dont 7.5K€ HT réglés au 31/12/2021.

15.8 k€ ont été réglés au 31/12/2022 (dont 2.8K€ en 2022), au titre des impôts fonciers et 4,2 k€ concernant la 1<sup>ère</sup> partie de la taxe d'aménagement et la Redevance d'Archéologie Préventive.

Une mission de conseil, suivi des travaux et recette de conformité des infrastructures réseaux fibre optique et cuivre a été confiée à ORANGE en 2021 pour 1.248€ HT réglés à fin 2022.

Une provision de frais de vente des terrains à Promocil du 20/12/21 a été réglée pour 745€. En 2022, un remboursement du notaire des frais annexes suite au dépôt de pièces pour la vente à Promocil a été reçu pour 658€ HT ainsi qu'un rembourseent d'un prorata de taxes foncières pour 620,66€.

Un diagnostic de pollution sur le site du retordage a été mené par Ixsane en 2022 pour 8,6K€ HT réglés en 2022.

Une étude technique du traitement de la pollution chronique a été confiée à Verdi en septembre 2022 pour un montant de 4,6K€HT, dont 2,3K€HT réglés en 2023.

Nordsem a par ailleurs réglé, à fin 2023, 11,3 k€ HT de frais divers (frais refacturation d'attestation financières, et frais de production de communication d'annonces à la Voix du Nord et à marchésonline, assurances, impression panneaux, constats d'huissiers etc.).

#### **4. Frais financiers**

Le montant prévisionnel des frais financiers est de 89 k€.

Les frais financiers sont calculés sur les mobilisations annuelles de financements externes par l'intermédiaire d'une ligne de crédit de trésorerie (voir partie C du présent CRAC) ou par le financement via les fonds propres de NORDSEM.

Ces frais financiers tiennent également compte du coût de garantie de parfait achèvement des travaux de finition.

L'évaluation des financements externes tient compte du versement des avances sur participation de la collectivité (voir échéancier partie B 2.).

Les frais financiers 2023 s'élèvent à 9,7 k€ et représentent les frais financiers relatifs aux emprunts mobilisés (3,3 k€) et 6,3 k€ de frais financier de GAT VRD. Le montant cumulé des frais financiers au 31/12/2023 s'élève à 74,2 k€.

#### **5. Rémunération aménageur**

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

- un forfait pour les frais d'études et tâches administratives de : 2.500 € HT pour 2016 ; 23.625 € HT pour 2017 ; 31.500 € HT / an (pour 2018, 2019, 2020) et 15.750 € HT pour 2021,
- 1% des dépenses TTC des travaux,
- 1% du montant TTC fixé dans les actes de cession,
- Un forfait de 10.000 € pour la tâche de liquidation.

Au bilan de l'avenant n°3 au traité de concession, la rémunération de l'aménageur s'élevait à 188 k€.

Le poste de rémunération de l'aménageur s'élève désormais à **221 k€** au présent CRAC (12.500€ pour 2024 et 12.500 pour 2025 suite à la prolongation de la durée de la concession et une augmentation de 7 k€ liée à l'augmentation du coût travaux)

Cette modification de rémunération de l'aménageur a été intégrée à l'avenant n°4 au traité de concession.



## B/ Recettes

### 1. Charges foncières

Suite à l'avenant n°4 au traité de concession, le montant de charges foncière a été affiné pour chacun des programmes et se décomposent comme suit : 1.619 k€ HT pour le logement et 55 k€ HT pour l'activité.

Le tableau des prévisions de recettes de charges foncières s'établit ainsi comme suit :

lot	programme		2021	2022	2023	2024
1	Logt et activité/commerces	Logements collectifs locatif social **+ commerces en RDC	684			
2	logt	logements individuels de type Béguinage** + PSLA	231			
3	logt	Logements locatifs social**		418		
4	Logt et activités/commerces	logements de type accession + commerces en RDC			340	

\*\* par courrier en date du 27 novembre 2017, la préfecture de région des Hauts de France a notifié la dérogation au principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Les charges foncières des lots 1 et 2 ont été perçues le 20/12/21 pour des montants de 861k€ HT (logements) et 54 k€ HT (activités) soit un total de charges foncières sur les lots 1 et 2 de 915 k€ HT.

La charge foncière du lot 3 a été perçue le 1<sup>er</sup> avril 2022 pour un montant de 418k€ HT.

Une promesse de vente a été transmise par KALILOG et NordSEM le 17 novembre 2023 concernant la vente de l'îlot 4. La réitération par acte authentique est prévue au plus tard au 31 janvier 2025.

### 2. Participation

Suite à l'avenant n° 3 au traité de concession, le montant de la participation de la collectivité publique au titre des ouvrages s'élève à 874.874 € HT (TVA en sus).

Les avances de participations perçues sont les suivantes :

- Une avance de 200 k€ a été appelé en 2017 et versé début janvier 2018.
- Une avance de 125.000 € a été versée en 2018
- Une avance de 125.000 € a été versée en 2019
- Une avance de 200.000 € a été versée en 2020
- Une avance de 200.000 € a été versée en 2021

Suite à l'avenant n° 3 au traité de concession, l'autre avance sur participation a été appelé en 2022 pour 199.848,81 € (soit solde de la participation + TVA sur la participation relative à la remise d'ouvrages). A ce jour, l'avance n'a toujours pas été versée.

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

Afin de préserver l'équilibre économique des opérations pour la collectivité concédante, il est nécessaire de réaliser un avenant au traité de concession et de mettre en place une convention de trésorerie reprenant les versements annuels à effectuer par la collectivité afin de permettre le maintien du schéma comptable et financier envisagé à l'origine et ainsi maintenir l'équilibre du contrat.

L'objectif est de permettre à la collectivité un lissage de la trésorerie au titre de l'opération, tout en ne perdant pas à terme le FCTVA.

Cet avenant sera réalisé en 2024. Par conséquent, le versement de l'avance 2023 n'a pu être réalisé. Ainsi, l'avenant et la convention de trésorerie vont reprendre un versement de 200 k€ en 2024.

### **3. Les subventions et autres recettes**

Suite à l'avenant n°4, le montant des subventions et autres recettes a été réajusté à 1.619 k€ et se décompose comme suit :

- PRADET : 798 k€

Le projet d'éco quartier ancien site Leclerc été inscrit au pôle Métropolitain Hainaut Cambrésis dans le cadre des financements PRADET 2017/2018.

Le dossier de demande de subvention a été déposé le 23 Aout 2017.

La subvention par la région Hauts de France au titre du PRADET a été obtenue pour un montant de 807.431 €.

Un encaissement de 374,4 k€ est intervenu fin 2020 et un encaissement de 49K€ est parvenu début 2022.

Le montant de la subvention Région est réévalué à 798 k€ soit -9k€ par rapport à l'enveloppe initiale. Cela s'explique par des économies de travaux suite aux optimisations présentées ci-dessus (partie 2/A/ 2. Travaux).

Suite aux échanges avec la Région, il a été convenu de la possibilité de faire évoluer les dépenses de travaux et de les réaffecter d'autres lignes subventionnables, au besoin, afin d'éviter une perte de subvention. Ces réaffectations ne pourront augmenter la subvention régionale.

- Fond Friches : 821 k€

La convention de subvention obtenue au titre du fond friche a été signée en mars 2022 pour une montant de 821 k€, une avance de 30% a été perçue en juin 2022.

### **4. Produits financiers**

Suite à la rémunération du compte courant par la Banque des Territoires à compter d'octobre 2022, les produits financiers 2023 s'élèvent à 4,3 k€ pour l'opération dont la trésorerie est positive. Le taux créditeur appliqué est €ster- 0,25%.

Le budget des produits financiers a été évalué à **5 k€** (intégrant les produits financiers du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 de 1.043€).

### **C/ Trésorerie et Financement**

Dans un 1<sup>er</sup> temps, les premières dépenses engagées pour la concession ont été réglées et financées par une avance de trésorerie de la SAEML NORDSEM.

Suite à une consultation bancaire a été réalisée fin 2017, permettant l'obtention de 1.5 M€ de financement.

La Ville de Caudry, a apporté sa garantie d'emprunt à hauteur de 80% de ce financement (objet de l'avenant n°2 du traité de concession).

Le Crédit Coopératif et la Caisse d'Epargne ont répondu à cette consultation par un co financement à 50/50. Ainsi les offres retenues étaient les suivantes :

- Caisse d'Epargne : financement par crédit relais de 750 k€ pour une durée de 24 mois au taux Euribor 3 mois + 1%
- Crédit Coopératif : financement par crédit de 750 k€ pour une durée de 3 ans et 10 mois au taux fixe de 1.25%

La mobilisation d'une partie des financements a été réalisé mi 2018 notamment au moment de l'acquisition du foncier auprès de l'EPF. Les travaux étant décalé, la mobilisation des financements restants seront mobilisés après le démarrage des travaux en fonction de l'avancement. Suite à l'avenant n°3 du traité de concession prolongeant la durée de l'opération de 2 années supplémentaires, il a été demandé aux partenaires bancaires, qui ont acceptés, une prolongation de la durée des financements permettant le remboursement des crédits en fonction des capacités de la trésorerie de l'opération liées notamment à l'encaissement des ventes de charges foncières et s'adaptant à la nouvelle durée de la concession.

Les emprunts étant garantis par la ville, le conseil municipal du 06 février 2020 a acté le lissage des financements sur la nouvelle durée de la concession.

Le remboursement de l'emprunt de la Caisse d'Epargne a été réalisé en totalité fin Décembre 2021.

Le remboursement de l'emprunt de la Crédit Coopératif a été réalisé en totalité en 2022.

Compte tenu de la réforme de la fiscale précédemment développée et de l'automatisation du FCTVA, l'appel d'avance 2023 auprès de la ville n'a pas été réalisé. Ainsi un financement relais d'un montant de 200 k€ a été mis en place pour une durée de 12 mois soit jusqu'août 2024 (maximum).

## IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

**DEPENSES**

(en k€ HT)

CRAC 2022      CRAC 2023      Ecart

Acquisitions foncières	
Travaux	
Honoraires et frais divers	
Frais financiers	
Rémunération concessionnaire	
<b>Total dépenses</b>	

1 070	1 070	0
2 555	2 555	0
235	239	+3
89	89	0
221	221	0
<b>4 171</b>	<b>4 174</b>	<b>+3</b>

**RECETTES**

(en k€ HT)

CRAC 2022      CRAC 2023      Ecart

Cessions des charges foncières	
Lot 1 – Cession loc sociaux (yc commerces)	
Lot 2 - Béguinage	
Lot 4 – accession privée	
Lot 3 – Locatif sociaux	
Cession Activités	
<b>Autres recettes</b>	
Participations collectivité espace public	
Autres recettes (produits financiers)	
Subvention région	
Subvention fonds friches	

1 674	1 674	0
861	861	0
340	340	0
418	418	0
55	55	0
<b>2 496</b>	<b>2 499</b>	<b>+3</b>
875	875	0
2	5	+3
798	798	0
821	821	0

**Total recettes****RESULTAT**

<b>4 171</b>	<b>4 174</b>	<b>+3</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## CONCLUSION

L'année 2023 a permis à l'opérateur CAPELLI et au bailleur social PROMOCIL d'engager leurs travaux de gros œuvre dès le début d'année. NordSEM a mis à profit cette année 2023 pour la concrétisation des accords sur le dernier lot du projet d'aménagement. Cette avancée en matière de construction de logement et de commercialisation sur l'ECO QUARTIER GUY BRICOUT permet de prévoir les actions suivantes sur l'année 2024 :

- Suivre les avancées de l'opérateur KALILOG (obtention du permis de construire, signature de la VEFA avec le client final) afin de maîtriser le planning du traité de concession.
- Finaliser les travaux d'aménagement des espaces publics de l'ECO QUARTIER.
- Engager le travail de rétrocession des espaces publics.
- Solder le montant de la subvention Fonds Friches suite à la réalisation des travaux d'aménagement de cœur d'îlot.
- il conviendra de réaliser un avenant au traité de concession permettant l'affectation de la participation à proportion des ouvrages remis à la collectivité et la mise en place d'une convention de trésorerie pour le versement de l'avance de la collectivité.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q15-DE

SLO

SAEML NORDSEM  
ARTEPARC  
2, rue des Ormes  
59 810 LESQUIN  
03.74.09.13.59  
contact@nordsem.fr



Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q15-DE

CRAC 2023 01004 CAUDRY - ECO QUARTIER - ANCIEN SITE LECLERC

Ligne	Intitulé	Bilan	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024	2025	Bilan
		CRAC 2022	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	CRAC 2023
														Ecart
12	DEPENSES	4 171	3	82	1 033	81	814	232	273	351	15	205	635	4 174
13	ACQUISITIONS AUTRES	1 070						1	-1				37	1 070
15	TRAVAUX	2 555				29	724	173	225	324	8	193	586	2 555
17	HONORAIRES SUR TRAVAUX	156		43	23		17	17	17	10		6	19	156
17	REMUNERATION	221	3	24	32	32	40	28	8	4	3	5	20	221
18	FRAIS DIVERS	80	1	15	4	8	18	8	14	3		1	3	83
21	FRAIS FINANCIERS	89			7	12	14	23	11	10	4	4	8	89
	RECETTES	4 171						1 290	468	3	1		1	4 174
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	1 674						916	418				340	1 674
5010	Lot 1 et LOT 2	861						861						861
5020	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						374	49				1 196	1 619
5310	SUBVENTION ETAT	821											821	821
5320	SUBVENTION REGION	798						374	49				375	798
55	PARTICIPATIONS CONCEDANT	875											875	875
56	PRODUITS FINANCIERS	2								3	1		1	5
	AMORTISSEMENTS							1 012	265	201			200	2 750
60	EMPRUNTS (rembt)						22	1 012	265	201			200	1 700
61	AVANCES ETATAVANCES ETATAVANCES ETAT						22	1 012	265	201			1 050	1 050
	MOBILISATIONS						257	400	246	200			246	2 750
70	EMPRUNTS (encassement)						1 083	160	257	200			246	1 700
71	AVANCES ETAT (encassement)								246					1 050
72	AVANCES COLLECTIVITES													2 750
73	AVANCES SOCIETE						325							1 700
81	FLUX DE TVA												200	1 050
8100	TVA ENCAISSEE													
	TRESORERIE													
	TVA sur dépense	772	-3	-87	221	422	-235	392	471	123	109	-97	-511	
	TVA sur recette	275		12	212	6	150	26	50	67	2	40	121	757
	TVA (rembt crédit TVA)			11	211	2	72	111	-131	67	2		194	374
	TVA période												82	345
	TVA déclarée (C03)												-119	-37
	Dépenses TTC	4 943	4	94	1 311	87	964	259	323	418	17	245	752	4 920
	Recettes TTC	4 446						1 387	552	3	1		2 605	4 548
	Amortissements						22	1 012	446	201			1 050	2 930
	Mobilisations						329	511	296	267	2		-246	3 275
	Clients						288	1 618	288	270	3		3	5 265
	Encaissement						329	1 618	288	270	3		3	5 265
	Fournisseurs						986	1 271	769	619	17		17	5 156
	Avance							55			10		10	65
	Provision													14
	Règlement						986	1 216	769	619	42		42	5 112
	Résorption d'avance							-10			-55		-55	-65
	Résorption provision													-14
	TRESORERIE PERIODE	-497	-3	-83	307	201	-657	627	79	-348	-14	-205	-630	518
	Frais & Produits financiers													10
	TRESORERIE CUMUL		-3	-87	221	422	-235	392	471	123	109	-97	-511	-6

## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry  
Utilisateur : PASTELL Plateforme

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte : **DEL240924\_Q15**  
Objet : **Concession d'aménagement relative à la réalisation d'un écoquartier sur le site "ancien Leclerc" - Compte-rendu annuel au concédant 2023 (CRAC)**  
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\_Q15-DE  
URL d'archivage : Non définie  
Notification : Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b>	text/xml	1.1 Ko
Nom métier :		
059-215901398-20240924-DEL240924_Q15-DE-1-1_0.xml		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	743.8 Ko
Nom original : DEL240924_Q15.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-215901398-20240924-DEL240924_Q15-DE-1-1_1.pdf		
<b>Annexe (Fichier de signature électronique)</b>	application/pdf	2.1 Mo
Nom original : Q15.pdf		
Nom métier :		
99_SE-059-215901398-20240924-DEL240924_Q15-DE-1-1_2.pdf		

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	30 septembre 2024 à 15h06min50s	Dépôt initial
En attente de transmission	30 septembre 2024 à 15h07min01s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	30 septembre 2024 à 15h07min03s	Transmis au MI



Acquittement reçu

30 septembre 2024 à 15h07min16s

Reçu par le MI le 2024-09-30