

DEPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT D'AVESNES  
**VILLE DE MAUBEUGE**

**SEANCE DU 26 MARS 2024 : DELIBERATION N° 28**

**Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée**  
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE  
☎:03.27.53.76.01  
Réf.: C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Date de la convocation : 19 mars 2024**

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six mars à 18h00**

**Le Conseil Municipal de Maubeuge s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de Maubeuge**

**Nombre de conseillers en exercice : 35**

**PRÉSENTS** : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLEY - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

**EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :**

Nicolas LEBLANC pouvoir à Marie-Charles LALY - Emmanuel LOCOCCIOLO pouvoir à Bernadette MORIAME - Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE - Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS - Larrabi RAISS pouvoir à Azzedine ZEKHNINI - Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

**EXCUSÉ(E)S :**

Angelina MICHAUX - Guy DAUMERIES

**SECRETAIRE DE SÉANCE :**

Jeannine PAQUE

**OBJET** : Présentation et approbation du Compte Rendu annuel financier par le concessionnaire au titre de l'année 2022, dans le cadre du traité de la Concession d'Aménagement NPNRU - Sous le bois

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine modifiée par la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles :

- L.1523-2 et L.1523-3 relatifs aux clauses obligatoires que doit contenir le traité de concession d'aménagement conclu entre une collectivité territoriale et une Société d'Economie Mixte Locale (SEML) visé aux articles L.300-4 à L.300-5-2,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles :

- L.300-1 relatif aux actions ou opérations d'aménagement, par les collectivités locales ou les établissements public de coopération intercommunale, qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
- L.300-4 relatif à la possibilité pour les collectivités territoriales, de concéder la réalisation de ces opérations d'aménagement à toute personne y ayant vocation,
- L.300-5 relatif au traité de convention de concession d'aménagement,
- R.300-11-1 à R.300-11-3 traitant de la procédure relative aux concessions d'aménagement ne transférant pas un risque économique.

Vu les décrets :

- n° 2014-767 du 03 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains,
- n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 relatif à la liste des périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville, et son annexe,
- n° 2023-1312 du 28 décembre 2023 modifiant le décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains,
- n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains et son annexe,

Vu l'arrêté ministériel du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

Vu le courrier de madame la Préfète déléguée pour l'égalité des chances daté du 11 janvier 2024 relatif à la géographie prioritaire actualisée entrée en vigueur au 01 janvier 2024,

Vu les délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre :

- n° 1019 du 9 février 2017 portant sur la signature du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),
- n° 2287 du 12 décembre 2019 portant sur la signature de la convention opérationnelle du NPNRU,
- n°2482 du 22 octobre 2020 portant sur l'approbation du programme prévisionnel de l'opération d'aménagement « Sous-le-Bois » à Maubeuge/Louvroil et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement,

Vu les délibérations du Conseil Municipal :

- n° 88 du 30 juin 2017 portant la signature du protocole de préfiguration du NPNRU,
- n° 154 du 10 décembre 2019 portant sur la création de l'AP/CP NPNRU,
- n° 15 du 16 janvier 2020 relatif à la signature de la convention opérationnelle NPNRU,
- n°80 du 28 juin 2021 portant sur l'autorisation de Monsieur le Maire à signer les traités de concessions portés par la CAMVS, relatifs aux projets relevant du NPNRU e Sous le Bois et de Pont-de-Pierre,

Vu la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain signée avec l'ANRU et les partenaires du programme, en date du 20 février 2020,

Vu le traité de concession d'aménagement relatif à l'opération Sous-le-Bois à Maubeuge, signé le 03 décembre 2021,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du jeudi 22 février 2024,

Considérant que les articles L 1523-2et L 1523-3 susvisés disposent : « *Lorsqu'une société d'économie mixte locale est liée à une collectivité territoriale, par une concession d'aménagement visée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, celle-ci prévoit à peine de*



*nullité entre autres : [...] 3° Les obligations de chacune des parties et notamment, [...] les modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant dans les conditions prévues à l'article L. 300-5 précité ; [...] le traité de concession est établi conformément aux dispositions des articles L. 300-4 à L. 300-5-2 du même code,*

Considérant que l'article L 300-5 susvisé précise : « I. - Le traité de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment [...] 3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant ; à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier [...] L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant »,

Considérant que le traité de concession, signé le 03 décembre 2021, avec la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) NORDSEM a été conclu pour une durée de 7 ans,

Que les missions du concessionnaire sont présentées à l'article 2 du traité de concession d'aménagement,

Considérant qu'au-delà de la gouvernance actée par le traité de concession, le contrôle du concédant s'exerce par la validation du Conseil Communautaire du Compte-Rendu Annuel au Concédant (CRAC),

Que conformément à l'article 23.1 dudit traité de concession, NORDSEM doit remettre le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération d'aménagement dénommée « Sous-le-Bois Maubeuge/Louvroil »,

Considérant que le CRAC 2022 présente les activités de la SEM durant l'année fiscale 2022,

Que le document présenté par la SEM, ci annexé comprend les éléments suivants :

- Le bilan financier prévisionnel global actualisé
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé,
- Le rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique,
- Une note de conjoncture,
- Le compte-rendu d'utilisation des subventions versées, de l'échéancier de ces subventions et leur encaissement effectif.

Que l'année 2022 a été consacrée à la participation aux différentes instances, à la conduite de la procédure de consultation de l'équipe de Maitrise d'œuvre ainsi que de

l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage pour les missions de Gestion Transitoire et Concertation et enfin à la réalisation des premières actions auprès des habitants et de leurs représentants notamment lors de balade urbaine ou encore par le biais des groupes de proximité.

Que d'un point de vue foncier, l'année 2022 a permis un réajustement des parcelles foncières à acquérir par NORDSEM, au titre de la concession, devra être réalisé compte tenu de l'acquisition du foncier EPF de LOUV 5 par la CAMVS

Qu'en 2022, la mise à jour du plan guide et le commencement des études de maitrise d'œuvre ont été intégrés à la procédure de DUP pilotée par l'EPF.

Que d'un point de vue financier, suite à l'ajustement du plan guide des équipements publics, l'intégration de l'avenant EPF signé par la CAMVS, il convient de réévaluer la participation en numéraire de la Communauté d'Agglomération comme suit : 5.714.567€ contre 4.672.301 € au budget initial, essentiellement à l'ajustement du coût des acquisitions foncières (mise à jour des sorties de portage EPF, et actualisation des acquisitions privées supplémentaires, y compris SMTUS).

Que ce compte-rendu permet d'identifier les principaux enjeux ayant fait l'objet d'avancées courant 2023, notamment :

- La signature de l'avenant ANRU permettant une sécurisation du bilan
- La poursuite de la transaction concernant le foncier Notre Dame du Tilleul
- La poursuite des études pré-opérationnelles menées par l'équipe de maitrise d'œuvre (phase AVP et lancement de la première phase PRO-DCE)
- La définition d'un avenant au traité de concession permettant d'acter plusieurs ajustements repris dans le document annexé :
  - ✓ mise en conformité de la charge foncière des logements en accession avec la FAT QAD
  - ✓ ajustement du programme notamment pour mise en conformité des FAT des bailleurs
  - ✓ modification de la participation de la CAMVS suite aux ajustements des coût d'acquisitions (EPF+privés), du programme et des charges foncières
  - ✓ mise en place d'une convention d'avances de trésorerie pour les versements annuels prévus au traité de concession initial au titre de versement en tranche de participation. L'objectif de cette mise en place consiste à permettre la récupération du FCTVA sur les participations aux remises d'ouvrages.
  - ✓ Ajustement sur la participation d'apport en foncier
  - ✓ Ajustement foncier du secteur LOUV 5 par l'ajout de parcelles privées

19 AVR. 2024 S'LO ✓

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité**

- Prend acte de la présentation par le Concessionnaire « NordSEM » du compte rendu financier annuel à la collectivité pour l'année 2022, ci annexé
- En approuve la teneur.

**Fait en séance les jour, mois et an que dessus**

**Pour extrait conforme,**

**Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.**

**Le Secrétaire de séance**

**Le Maire de Maubeuge**



**Jeannine PAQUE**



**Arnaud DECAGNY**

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le



ID : 059-215903923-20240326-D28\_2024-DE



Développer  
et aménager  
vos territoires

CRAC 2022

Opération: 1018 – SOUS LE BOIS – MAUBEUGE et LOUVROIL

Collectivité concédante : Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le



ID : 059-215903923-20240326-D28\_2024-DE

PROJET



## Préambule

Conformément à l'article 23.1 du traité de concession signé le 03 décembre 2021, NORDSEM doit remettre le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération d'aménagement dénommée « Sous Le Bois à Maubeuge et Louvroil ».

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 de l'opération,
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé,
- Le rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique,
- Une note de conjoncture,
- Le compte-rendu d'utilisation des subventions versées, de l'échéancier de ces subventions et leur encaissement effectif.

Le présent CRAC décrit l'activité de l'opération durant l'année fiscale 2022.

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

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le



ID : 059-215903923-20240326-D28\_2024-DE

PROJET

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
<b>I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES.....</b>	<b>8</b>
Informations administratives.....	8
Eléments financiers.....	8
<b>III. AVANCEMENT ET PREVISIONS.....</b>	<b>9</b>
<b>1/ Note de conjoncture - avancement du projet .....</b>	<b>9</b>
<b>2/ Avancement et prévisions .....</b>	<b>15</b>
A/ Dépenses .....	15
B/ Recettes .....	23
C/ Trésorerie et Financement.....	26
<b>IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL.....</b>	<b>27</b>

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le



ID : 059-215903923-20240326-D28\_2024-DE

PROJET



## INTRODUCTION

Sous-le-Bois est un quartier historique des villes de Maubeuge et Louvroil caractérisé par un habitat principalement individuel et dégradé.

Le quartier a fait l'objet d'interventions antérieures dans le cadre de divers dispositifs qui ont conduit à engager un processus d'acquisitions foncières porté par l'Établissement Public Foncier des Hauts de France et de renouvellement urbain avec la démolition de bâtis existants et une production nouvelle de logements.

Sous le Bois est classé en quartier d'intérêt national au titre du NPNRU piloté par l'ANRU.

La métamorphose de Sous-le-Bois passera par la reconquête de son image pour retrouver sa vocation résidentielle dans une logique de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale. Il s'agit de recréer les conditions permettant l'arrivée de nouveaux actifs.

Ce défi repose sur les éléments majeurs de programmation urbaine suivants:

- Le renforcement d'une réelle mixité sociale et fonctionnelle pour lutter contre la spécialisation du quartier;
- La poursuite de la reconquête du parc de logements privés qui concerne l'habitat ancien obsolète occupé majoritairement par des propriétaires occupants impécunieux voire loué par des bailleurs « indécents » (marchands de sommeil) au travers de dispositifs de recyclage de l'habitat ancien dégradé
- La requalification en partie de la rue d'Hautmont et la redynamisation de la place de l'industrie pour développer l'attractivité du quartier; avec la création de nouveaux équipements et activités.
- Le travail sur un espace public qualitatif en augmentant la présence du végétal, de la nature en ville et en faisant lien avec le projet de renaturation de la Flamenne, les parcs et les poches de verdure en cœur d'îlots;
- L'intervention sur l'habitat social dense ou vétuste notamment au niveau de l'entrée sud du quartier (Fauquet Dessalle) ;
- Le retour à une vie de quartier apaisée en travaillant dans le cadre de la Zone de Sécurité Prioritaire pour lutter contre les lieux de non-droit/contre-usages, trafics de tous genres, incivilité, phénomène de radicalisation ;
- La constitution des réserves foncières des sites démolis qui permettront une nouvelle offre de logements diversifiés et d'équipements dès les premiers frémissements de « retournement » du quartier.

## I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

Collectivité contractante : ..... Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

### Informations administratives

Objet de la concession d'aménagement: ..... Sous Le Bois à Maubeuge et Louvroil

Date de démarrage de la concession : ..... 03/12/2021

Durée de la concession : ..... 9 ans

Date contractuelle d'expiration : ..... 03/12/2028

Risque de la concession : ..... Risque concédant

### Eléments financiers

Budget initial de la concession d'aménagement : ..... 24.598 k€ HT

Budget de la concession suite au CRAC 2022 : ..... 25.835 k€ HT

### Participation

- Participation collectivité concédante (CAMVS) initiale de la concession : 4.672 k€
- Participation de la Ville de Maubeuge initiale de la concession : ..... 1.266 k€
- Participation de la Ville de Louvroil initiale de la concession : ..... 357 k€
- Participation apport en foncier initiale de la Ville de Maubeuge : ..... 9 k€
- Participation apport en foncier initiale de la Ville de Louvroil : ..... 27 k€
- Participation collectivité concédante (CAMVS) CRAC 2022 : ..... 5.715 k€
- Participation de la Ville de Maubeuge CRAC 2022: ..... 1.266 k€
- Participation de la Ville de Louvroil CRAC 2022: ..... 357 k€
- Participation apport en foncier CRAC 2022 de la Ville de Maubeuge : ..... 9 k€
- Participation apport en foncier CRAC 2022 de la Ville de Louvroil : ..... 5 k€

### Droits à construire

- Recettes de charges foncières initiale : ..... 1.477 k€ HT
- Recettes de charges foncières CRAC 2022: ..... 1.553 k€ HT

**Subventions (bilan initial):** ..... 16.790 k€

**Subventions (CRAC 2022):** ..... 16.927 k€

### Avances

- Avances de trésorerie au présent CRAC : ..... 839 k€
- CAMVS ..... 623 k€
- Ville de Maubeuge ..... 169 k€
- Ville de Louvroil ..... 48 k€
- Avances remboursées à la date du présent CRAC : ..... 0

### Garanties

- Montant de la part des emprunts garantis par la Collectivité (sans objet)
- Montant de la part des emprunts non garantis par la Collectivité (sans objet)

### Personnes chargées de l'opération

- Directrice Générale : Hélène Bouveau
- Directrice administrative et financière : Sophie Bellée
- Directeur opérationnel : Fabien Leclair
- Responsable d'opération : Enzo BENIFEI

## II. PRESENTATION DU PROJET

Le projet initial d'ensemble porte sur la restructuration de 10 ilots (5 pour chaque commune) et une production globale d'environ 120 logements. Pour une très grande majorité, il s'agit de logements sociaux.

Le programme d'infrastructure porte sur la restructuration des voiries du quartier sur les deux communes, la création de cheminement doux et la restructuration d'espaces publics majeurs pour le quartier :

- La place de l'industrie sur Maubeuge
- La rue d'Hautmont axe historique, lien entre les deux communes
- La place de la Gare à Louvroil

Pour accompagner ce programme, les collectivités (CAMVS et les villes) interviendront pour la création ou la restructuration d'équipements publics (maison de santé, crèche, salle de sports, halle de marché et local pour association à Maubeuge et une maison de l'économie sociale et solidaire à Louvroil).

## III. AVANCEMENT ET PREVISIONS

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

La date de démarrage de la concession est le 3 décembre 2021.

Depuis cette date, la SAEML a mené les actions suivantes :

#### **Pilotage :**

Le pilotage de la concession s'est adapté au pilotage du NPNRU. Aucune nouvelle instance n'a été ajoutée au processus.

Dès la signature du Traité, Nordsem était attendue par les partenaires et une série de rencontres ont fait office de réunion de lancement des coopérations.

En terme de pilotage, l'année 2022 a été consacrée à la préparation d'un comité d'engagement en vue de la signature d'un avenant à la convention NPNRU signée le 20 février 2020 et au lancement des études préalables (géomètre, géotechnique), les études d'accompagnement (concertation, circulation) et de maîtrise d'œuvre.

Une revue de projet a été organisée le 3 décembre 2021. Une revue de projets COPIL NPNRU a été réalisée le 03 février 2022. Nordsem a contribué au comité technique (COTECH) organisé le 28 avril 2022. Il s'est agi de préciser l'ordonnancement des opérations et le planning. Le COTECH du 27 octobre 2022 a quant à lui permis de présenter l'état d'avancement des missions de NordSEM, lié notamment à l'attribution du marché de Maitrise d'œuvre.

Un point d'actualité a été mis en place toutes les semaines. Il réunit les techniciens du projet et facilite la transversalité.

Un groupe de travail spécifique foncier et relogement a été créé, associant la CAMVS, Nordsem et l'Etablissement Public Foncier. Il se réunit environ tous les trimestres.

Enfin, les stratégies de communication et de concertation ont donné lieu à des rendez-vous thématiques. Compte tenu de l'insatisfaction des services livrés par la SEM VR et de l'inadéquation des moyens mis à disposition, Nordsem a mis fin au partenariat.

### Etudes :

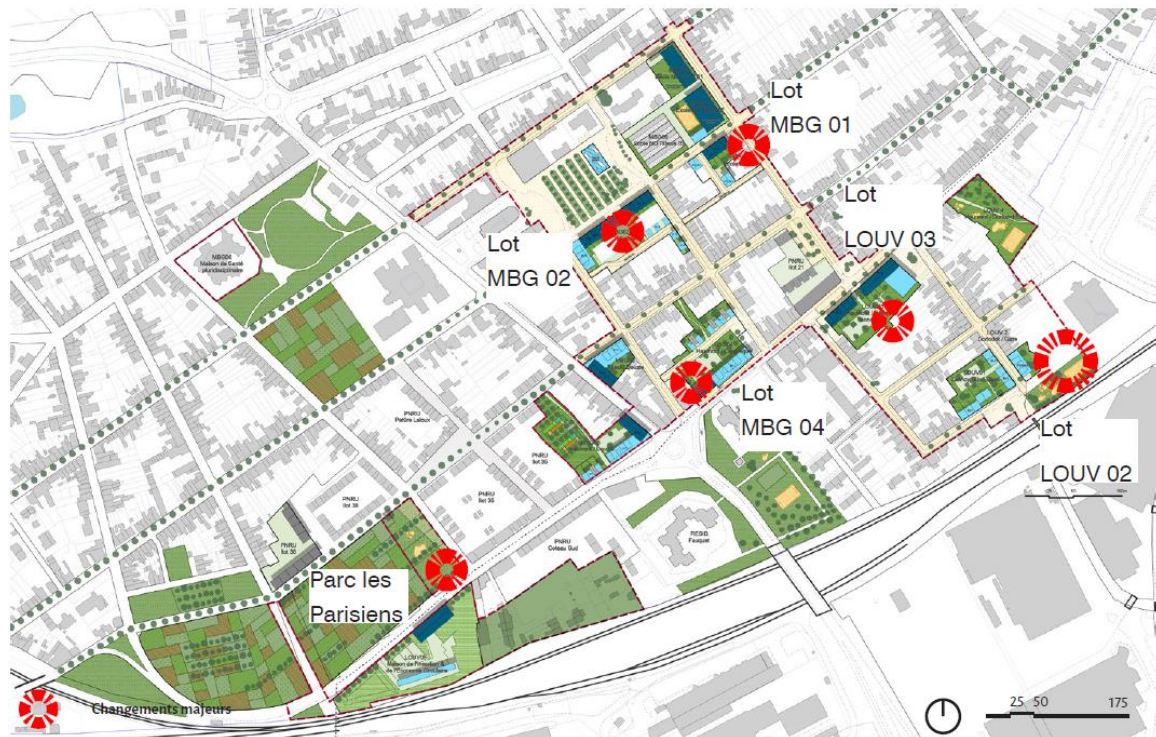
En collaboration avec le concédant et les villes, Nordsem a engagé la procédure de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui est opérationnelle depuis octobre 2022. La mission de maîtrise d'œuvre a été officiellement lancée par ordre de service du 05 octobre 2022.

### Evolution du plan guide et faisabilité des lots

Le travail sur la mise à jour du plan guide a été livré en janvier 2023 avec pour principale incidence :

- MBG 01 : évolution d'une voirie carrossable en une voie piétonne,
- MBG 02 (place de l'Industrie) : intégration de l'ensemble du front bâti existant dans la démarche d'acquisition. A la demande de la ville de Maubeuge, la programmation a été ajustée aux abords de la Place de l'Industrie. **Il a été convenu d'ajouter 5 logements sur MBG 02** et de maintenir la surface de plancher dédié au commerce. La crèche est transférée dans l'îlot MBG00 (Notre Dame du Tilleul). Pour autant, le nombre de logements à créer au total sur la convention reste le même. Il sera possible de réduire le nombre de logements sur les autres îlots. En vue du comité de pilotage prévu en juillet 2022, l'îlot MBG 01 a été redessiné dans l'attente des études de faisabilités du bailleur Habitat du Nord.
- **MBG 04 : intégration des stationnements nécessaires aux commerces et se retrouveront à l'intérieur de l'îlot. Volonté de conservation du bâtiment Vestiaires Solidaires.**
- LOUV 05 est entièrement acheté et aménagé par la CAMVS.
- Louv 02 : la faisabilité a révélé qu'il n'était pas pertinent de maintenir une voirie et des logements sur le parc de stationnement actuel de la mosquée. En effet, l'association cultuel ne bénéficie pas d'alternative pour les besoins de ses adhérents. L'aménagement consistera à créer un parc aux abords de la gare donnant éventuellement un accès piéton à la mosquée et à un futur cheminement piéton pour rejoindre les bords de Sambre. **Les logements prévus seront adressés rue Dorlodot et limitée à 4 au lieu de 5.**
- LOUV 03 : le futur supermarché sera recomposé en 3 cellules et positionné côté rue Lannoy. Cette modification fait suite aux entretiens avec le futur exploitant. Elle permet également de gérer le stationnement des riverains et la dépose des enfants de l'école. Ces commerces seront déconnectés des constructions de logements sur l'îlot.
- Parc des Parisiens : la valorisation de l'effet belvédère sur la vallée de la Sambre est mise en avant avec une attention sur le traitement des limites avec la ferme urbaine et la rue d'Hautmont.





Afin de faire le point sur la programmation par îlot, une réunion a été organisée avec les bailleurs Promocil et Habitat du Nord le 13 juin 2022. Les bailleurs sont appelés à tester les faisabilités présentées et reprises dans la convention NPNRU. A ce jour, aucune observation n'a été formulée en retour.

#### L'Avant Projet :

Parallèlement aux faisabilités des lots, l'équipe de MOE a consacré le premier semestre 2023 à la remise de l'AVP. La problématique de la circulation et de la mobilité a été prégnante. Une étude de circulation a été notifiée par Nordsem afin d'examiner les incidences des propositions d'aménagement. Ce sujet a été porté par la CAMVS avec le concours de Nordsem dans le cadre de l'AMI Quartier Résilient.

Programme des équipements : l'année 2023 permettra de valider l'AVP après avoir concerté avec les nombreux acteurs, usagers, exploitants de l'espace public (département, SMTUS, habitants, ADAV, concessionnaires, services techniques ...). Il est envisagé de prioriser une intervention sur la Place de l'industrie et sur la place de la gare. Cette première tranche de travaux, prévue mi 2024, pourra être accompagnée de l'aménagement du parc de la gare et du parc des Parisiens. La rue d'Hautmont présente une forte sensibilité et nécessite davantage d'étude et de concertation.

Pour les hypothèses de chiffrage, il a été acté que l'état des réseaux sera examiné par les services de la CAMVS (eau potable, assainissement). La concession prendra en charge les réseaux utiles au programme NPNRU. L'agglomération prendra en charge les réseaux à rénover profitant de l'opportunité des travaux et selon leur état. L'AVP envisage la déconnexion des eaux pluviales du réseau et de réduire les arrivées d'eau aux pompes de relevage.

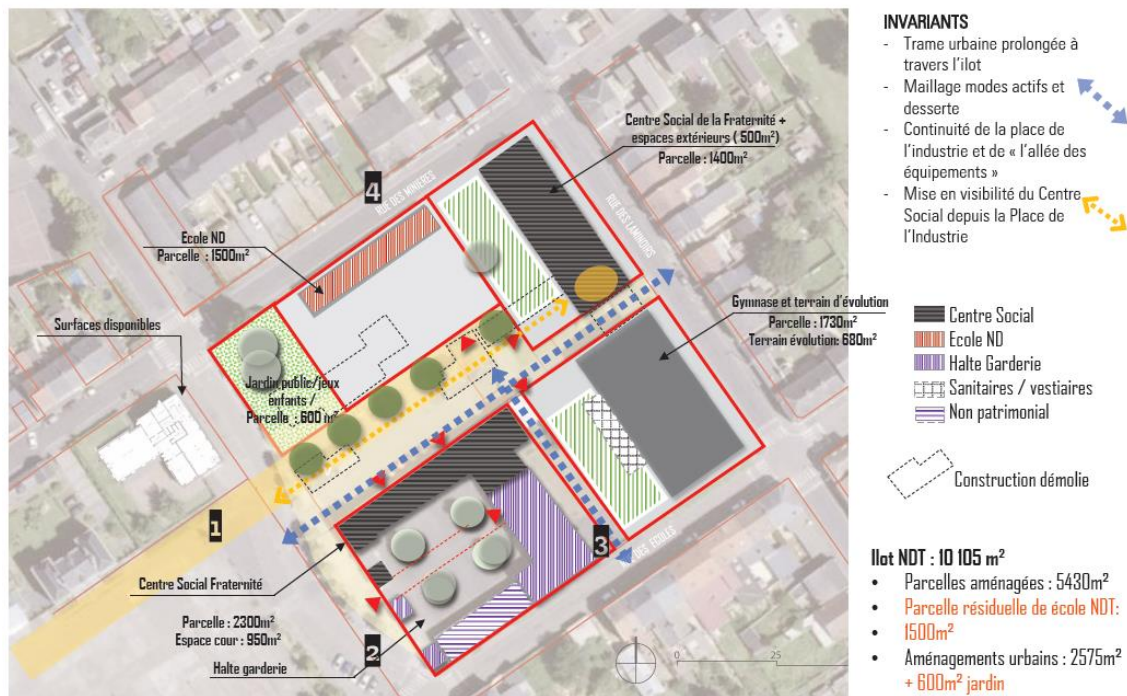
#### Programme d'équipement sur Notre Dame du Tilleul :

Les interventions de la Ville sur Notre Dame du Tilleul ont été consolidées et soumises au comité national d'engagement en juillet 2022. Le comité d'engagement a validé le projet communal d'équipement et accorde un abondement complémentaire. Nordsem est donc

en mesure de se porter acquéreur, de démolir et de remettre le foncier à la ville selon les termes de la convention et de la concession.

La ville prendra en charge l'ensemble des aménagements intérieurs de l'îlot.

Début 2023, l'Union Saint Bernard a pris la décision de fermer l'école Notre Dame du Tilleul (école ND 1500 m<sup>2</sup> ci-dessous). Ce dernier quart de l'îlot est désormais cessible mais ne fait pas partie de la réflexion. Il appartient à la ville de se positionner pour en faire éventuellement l'acquisition pour son propre compte.



## Démolition

Compte tenu de l'avancement des procédures d'acquisition, l'EPF engagera des travaux de démolitions dès l'automne 2023 sur les îlots Louv 02, MBG 04 et MBG 05. L'îlot Louv 03 sera démolie dans un second temps au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024.

## Stratégie de concertation et de démarche participative :

En 2022, une mission d'accompagnement a été contractualisée pour le pilotage des actions de gestion transitoire et de concertation. Cette mission vient compléter les démarches pilotées par l'agglomération. L'association SEED a été retenue et a remis sa feuille de route au premier trimestre 2023. L'objectif est d'alimenter l'avant-projet de la maîtrise d'œuvre grâce aux contributions des habitants du quartiers mobilisés lors des événements ou manifestations liés à la gestion transitoire. En 2023, SEED a rencontré le conseil citoyen, le groupe de proximité, l'école Suzanne Lannoy Blin. Cette étape a également permis le lancement de la charte graphique qui a été validée par la CAMVS.

La concertation a été relancée le 3 mai 2022 avec l'animation d'un café projet. L'objectif était de reprendre la concertation mise en suspens du fait de la crise sanitaire. Cela a permis de constater la volonté des habitants et représentants associatifs de participer à l'évolution du quartier de Sous Le Bois. Les attentes sont fortes pour les habitants. A la suite de cette première rencontre, un planning de concertation a été construit déployant des animations portées en groupe de proximité, en balade urbaine et en ateliers jusqu'en janvier 2023. Le Maître d'œuvre est associé à cette démarche et a été présenté aux

instances de concertation. La maison du projet mobile a été présentée le 27 juin 2022 lors de la balade urbaine. L'objectif était d'informer les habitants du projet ANRU secteur par secteur et de définir les limites de la concertation : les invariants du projet et les sujets à co-construire.

Un reportage vidéo a été réalisé présentant des prises de vues aériennes du quartier avant les aménagements et présentant les acteurs du projet.



Le groupe de proximité s'est réuni tous les trimestres, il a pu contribuer à l'avancement de l'AVP sur les sujets de la circulation, à la définition des besoins en matière d'activités et aux problématiques calendaires liées au foncier. Le besoin de réhabilitation de la Maison de l'Animation est fortement questionné également.

Les habitants sont soucieux du devenir des commerces en place pendant les travaux et de leur intégration dans le projet. Une stratégie transitoire devra être mise en place.

Les enfants et adolescents du quartier ont également participé à l'avancement du projet par un atelier Mindtest durant 2 jours. Ils ont pu concevoir leur quartier virtuel. Les propositions d'usage de la place de l'Industrie ont été intégrées à la réflexion du MOE.

Nordsem et l'équipe de MOE ont également rendu visite à tous les commerçants de la Place de l'Industrie afin d'anticiper leurs besoins. Les visites du marché hebdomadaire ont permis de lancer le travail de réorganisation pendant le chantier et après les travaux.

L'année 2023 permettra d'engager les événements de gestion transitoire sur la place de l'Industrie et sur les abords de l'école Lannoy Blin.

### Acquisitions :

Aucune acquisition n'a été opérée en 2022. Un groupe de travail a été constitué afin de coordonner l'intervention de l'EPF. Il a été permis de distinguer le coût des sorties de portage par îlot avec les décotes prévisionnelles.

Un réajustement des parcelles foncières à acquérir par NORDSEM, au titre de la concession, devra être réalisé compte tenu de l'acquisition du foncier EPF de LOUV 5 par la CAMVS.

A ce jour, l'enveloppe globale de sortie de portage de la convention EPF est compatible avec les informations obtenues lors de la signature de la concession, à savoir un montant de 11 millions d'euros environ. Toutefois, Nordsem n'est pas concernée par l'ensemble des acquisitions. La répartition projetée et remise par l'EPF marque une part d'acquisition par Nordsem plus importante passant de 6,7 millions d'euros prévus au bilan initial de la concession (indemnités comprises) à environ 7,5 millions d'euros. Aussi, l'EPF intégrera les 3 maisons sur la place de l'industrie (MBG 02). Cette sortie de portage est simulée par Nordsem à 108 k€, non comprise dans le bilan initial de la concession. Le traité devra être ajusté afin d'intégrer cette évolution de +837 k€ HT.

En 2022, la mise à jour du plan guide et le commencement des études de maîtrise d'œuvre ont été intégrées à la procédure de DUP pilotée par l'EPF. Deux DUP sont en cours. La



première est en fin de procédure et la seconde attend l'arrêté du préfet suite à l'enquête publique organisée en février-mars 2023.

#### **Procédures réglementaires :**

Aucune procédure d'urbanisme n'a été lancée. Nordsem s'est rapproché des services de la police de l'eau relativement aux autorisations liées au code de l'environnement. Une demande de phasage du dossier loi sur l'eau est demandée aux services de l'Etat.

#### **Commercialisation :**

La commercialisation n'a pas été engagée.

#### **Fiches Analytique et Techniques**

Nordsem est concernée par la FAT 23 aménagement et la FAT 24 quartier d'habitat dégradé. L'année 2023 avec l'avancement des différents programmes et études permettra d'ajuster les FAT en vue d'un avenant afin :

- De confirmer le montant de subventions
- D'harmoniser les FAT Nordsem avec les FAT des autres MOA (bailleurs, ville),
- D'harmoniser le traité de concession avec les FAT déposées par Nordsem.



## 2/ Avancement et prévisions

### A/ Dépenses

#### 1. Acquisitions

Le coût des acquisitions prévu au bilan initial était de 8.449 k € HT dont 325 K€ HT de frais d'acquisitions.

Conformément au traité de concession, les données foncières étaient les suivantes :  
Sur la commune de Maubeuge

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP lgts (m²)	nbr lgts	nbr lgts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
8 place de l'industrie	U 172	Personne physique	non construite	232					0	0
12 place de l'industrie	U 170	Personne physique	non construite	177					0	0
10 place de l'industrie	U 171	Personne physique	non construite	232					0	0
6 Place de l'industrie	U 173	Office HLM	Maison	378	141	1	1	115		256
4 Place de l'industrie	U 174	Personne physique	Mixte	181	41	1		45	50	136
2 Place de l'industrie	U 175	Personne physique	Activités	182					167	167
26 place de l'industrie	U 1120	P. Morale privé	non construite	214					0	0
28 place de l'industrie	U 1121	Personne physique	Maison	175	65	1	0	58	0	123
21 rue de la céramique	U 156	P. Morale privé	Dépendance	156				72	0	72
19 à 19T rue de la céramique	U 153	P. Morale privé	Maison	410	170	2	2		0	170
24 place de l'industrie	U 1119	P. Morale privé	non construite	326	0				0	0
20 place de l'industrie	U 165	P. Morale privé	non construite	430	0				0	0
30 place de l'industrie	U 157	P. Morale privé	Mixte	206	100	1	0	126	113	339
20T place de l'église	U 1143	P. Morale privé	activité	261					240	240
20T place de l'église	U 1144	Personne physique	maison							
17B rue de la céramique	U 128	Personne physique	Terrain nu							
17 rue de la céramique	U 127	Personne physique	maison							
22 rue de l'église	U 1230	Personne physique	Activité	244					215	215
22 rue de l'église	U 1231	Personne physique	Café	148	135	1	0		120	255
rue de l'église	U 757	Personne physique	Terrain nu	1						0
18 place de l'industrie (part)	U 167	Personne physique	non construit	57						0
16 place de l'industrie (part)	U 168	Personne physique	non construit	68						0
14 place de l'industrie (part)	U 169	Personne physique	non construit	56						0
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>4 134 m²</b>	<b>652 m²</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>416 m²</b>	<b>905 m²</b>	<b>1 973 m²</b>

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP lgts (m²)	nbr lgts	nbr lgts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
20 rue des écoles	U 256	P. Morale privé	Maison	298	143	1	0	20		163
24 rue des écoles	U 258	P. Morale privé	Maison	127	65	1	0	24		89
16 rue des écoles	U 254	Personne physique	Maison	318	108	1	0	48		156
22 rue des écoles	U 257	P. Morale privé	Appartement	281	230	3	3	50		280
11 rue des laminoirs	U 263	Personne physique	maison	186	56	1	0	40		96
	U 253	Personne physique	maison	288	105	1	0	50		155
18 rue des écoles	U 255	Personne physique	maison	381	108	1	0	101		209
26 rue des écoles	U 259	Personne physique	maison	158	93	1	0	67		160
28 rue des écoles	U 260	Personne physique	maison	192	92	1	0	118		210
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>2 229 m²</b>	<b>1 000 m²</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>518 m²</b>	<b>0 m²</b>	<b>1 518 m²</b>

ND du Tilleul 2  
Op  
aménagement  
MBG 00

ND du Tilleul 1  
Op  
Aménagement  
MBG 00

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP lgts (m²)	nbr lgts	nbr lgts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
rue de la céramique	U 1166	P Morale privée	non bâtie	2573					0	0
rue de la céramique	U 1167	P Morale privée	non bâtie	223					0	0
rue de la céramique	U 1169	P Morale privée	non bâtie	1297					0	0
48 place de l'industrie	U 1168	P Morale privée	activité	3228					3581	3581
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>7 321 m²</b>	<b>0 m²</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>3 581 m²</b>	<b>3 581 m²</b>

Hautmont Céramique - Opération d'aménagement - MBG 04 - DUP EPFIF du 31 Mars 2020 partiellement sur l'ilot

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP lgts (m²)	nbr lgts	nbr lgts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
214 rue d'Hautmont	U 1136	Office HLM	maison	165	120	1	0	101	0	221
28 rue du Tilleul	U 114	ET public	activité	915	70	1	0		1960	2030
220 rue d'Hautmont	U 1284	Personne physique		511					0	0
11 rue de la céramique	U 118	Commune	non construite	588					0	0
216 à 218 rue d'Hautmont	U 1285	ET public		559	0				0	0
214b à 214c rue d'Hautmont	U 1140	ET public	Appartements	451	120	3	2	44	0	164
220b rue d'Hautmont	U 877	Personne physique	maison	245	98	1	0	68		166
214b rue d'Hautmont	U 1139	ET public	maison	155	138	1	0	106		244
7 rue de la céramique	U 1134	Commune	non construite	391						0
220 rue d'Hautmont	U 1153	Office HLM	mixte	101	95	1	0		115	210
220T rue d'Hautmont	U 875	Personne physique	maison	211	76	1	1	54		130
222 rue d'Hautmont	U 873	Personne physique	Activités	484	40	1	0	98	220	358
224 rue d'Hautmont	U 871	Personne physique	maison							
2 rue de l'église	U 91	Office HLM	maison	158	95	1	0	55		150
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>4 934 m²</b>	<b>852 m²</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>526 m²</b>	<b>2 295 m²</b>	<b>3 673 m²</b>

Tilleul Douzies - MBG 03 Opération d'aménagement - DUP EPFIF du 31 Mars 2020

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP lgts (m²)	nbr lgts	nbr lgts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
9 rue de l'église	U 79	ET public	maison	107	89	1	1	11	0	100
rue de Douzies	U 1091	Commune	nn construite	6						0
rue de Douzies	U 1093	Commune	non construite	6						0
22 rue de Douzies	U 1088	ET public	maison	65	50	1	1	70	0	120
22 rue de Douzies	U 1087	ET public		3						
18 rue de Douzies	U 1092	Personne physique	appartements	224	60	6	1	44	0	104
24 rue de Douzies	U 1086	ET public	maison	68	60	1	0	64	0	124
24 rue de Douzies	U 1085	ET public		3						
rue de Douzies	U 1269	ET public	non construite	168						0
26 rue de Douzies	U 1268	ET public	appartements	165	84	7	0		55	139
26 rue de Douzies	U 1083	ET public	non construite	7						0
16 rue de Douzies	U 1094	Personne physique	appartements	332	131	10	4	55	0	186
6 rue du tilleul	U 70	ET public	maison	34	42	1	1	26		68
4 rue du tilleul	U 71	ET public	maison	111	42	1	0	41		83
20 rue de Douzies	U 1090	Personne physique	maison	64						0
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>1 363 m²</b>	<b>558 m²</b>	<b>28</b>	<b>8</b>	<b>311 m²</b>	<b>55 m²</b>	<b>924 m²</b>

Hautmont Douzies - Opération d'aménagement MBG 05

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP Igts (m²)	nbr Igts	nbr Igts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
258b rue d'Hautmont	V 955	personne physique	dépendance	983				20	0	20
250 rue d'Hautmont	V 976	personne physique	dépendance	7				5	0	5
9 rue de Douzies	V 493	commune	maison	125	61	1	1	85	0	146
258 rue d'Hautmont (emprise partielle)	V 1219	personne physique	terrain nu	153					0	0
242 rue d'Hautmont	V 499	ET public	maison	260	119	1	1	37	0	156
242 rue d'Hautmont	V 500	ET public		24						
246 rue d'Hautmont	V 1131	ET public	Appartements	362	229	4	3	14	149	392
11 rue de Douzies	V 492	ET public	maison	134	84	1	1	71	0	155
252b rue d'Hautmont	V 959	personne physique	dépendance	25				18		18
256b rue d'Hautmont	V 957	commune	maison	16	80	1	0	65		145
240 rue d'Hautmont	V 498	ET public	Appartements	115	59	5	0	21	99	179
256 rue d'Hautmont	V 956	personne physique	maison	212	163	1	1	105		268
250 rue d'Hautmont	V 975	personne physique	maison	109	85	1	0	67		152
rue d'Hautmont	V 977	personne physique	non construite	397						0
252 rue d'Hautmont	V 978	P. Morale privé	maison	766	85	1	0	91		176
250 rue d'Hautmont	V 979	personne physique	dépendance	4				12		12
240b rue d'Hautmont	V 679	commune	mixte	74	47	1	1	47	74	168
rue d'Hautmont	V 1214	commune	non construite	561						0

<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>4 327 m²</b>	<b>1 012 m²</b>	<b>17</b>	<b>8</b>		<b>322 m²</b>	<b>1 992 m²</b>
----------------------	--	--	--	-----------------	-----------------	-----------	----------	--	---------------	-----------------

Sur la commune de Louvroil

LOUV 2 - Dorlodot Gare Opération d'aménagement - DUP PPIF du 31 Mars 2020

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP Igts (m²)	nbr Igts	nbr Igts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
49 rue Dorlodot	AD 56	ET public	maison	565	243	1	1	105		348
rue Dorlodot	AD 55	ET public	non construite	245						0
rue Dorlodot	AD 130	commune	non construite	220						0
rue Dorlodot (emprise partielle)	AD 193	P morale privée	non construite	5165						0

<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>6 195 m²</b>	<b>243 m²</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>105 m²</b>	<b>0 m²</b>	<b>348 m²</b>
----------------------	--	--	--	-----------------	---------------	----------	----------	---------------	-------------	---------------

LOUV 1 - Lannoy Blin Gare Opération d'Aménagement

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP Igts (m²)	nbr Igts	nbr Igts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
46 rue Dorlodot	AC 546	ET public	maison	122	95	1	0	60		155
rue Dorlodot	AC 498	ET public	non construite	66						0
49 rue Suzanne Lannoy Blin	AC 269	ET public	activité	306					520	520
42 rue Dorlodot	AC 495	ET public	activité	58					47	47
44 rue Dorlodot	AC 496	ET public	maison	109	88	1	0	64		152
rue Dorlodot	AC 545	ET public	non construite	106	141	1	1	177		318
40 rue Dorlodot	AC 542	ET public	maison	547						0
rue Dorlodot	AC 547	ET public	non construite	14						0
rue Dorlodot	AC 494	ET public	non construite	128						0
Sous le Bois	AC 270	ET public	non construite	89						0
47A rue Suzanne Lannoy Blin	AC 262	ET public	maison	232	120	1	0	75		195
rue Dorlodot	AC 497	ET public	non construite	16						0
48 rue Dorlodot	AC 548	personne physique	maison	305	133	1	0	70		203
45 rue Suzanne Lannoy Blin	AC 261	Office HLM	maison	189	107	1	1	52		159
45 rue Suzanne Lannoy Blin	AC 541	ET public		534						0

<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>2 821 m²</b>	<b>684 m²</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>498 m²</b>	<b>567 m²</b>	<b>1 749 m²</b>
----------------------	--	--	--	-----------------	---------------	----------	----------	---------------	---------------	-----------------

Une modification de parcelles, identifiées ville de Louvroil au traité de concession, a été réalisée suite à l'identification du SMTUS comme propriétaire. Ces parcelles concernent les secteurs LOUV 3 et Louv 4 pour une surface de 870 m<sup>2</sup> et sont les suivantes :

propriété SMTUS		870
2A rue Alfred Krieger	AD 151	28 LOUV4
2 rue Alfred Krieger	AD 18	45 LOUV4
rue d'Hautmont	AC 209	62 LOUV3
rue d'Hautmont	AC 208	25 LOUV3
rue d'Hautmont	AC 210	401 LOUV3
rue d'Hautmont	AC 211	309 LOUV3

Ces parcelles faisaient l'objet d'un apport en foncier de la part de la ville de Louvroil.

Ainsi, il convient de :

- modifier le traité de concession afin d'enlever ces parcelles de l'apports en foncier de la Ville pour une valeur de 5€/ m<sup>2</sup> soit – 4.350€
- de valoriser le foncier SMTUS (estimation faite à 30€/m<sup>2</sup> soit 26 k€).

LOUV4 se décompose comme suit :

	N° de voies	Cadastre	Type de propriété	Occupation	surface m <sup>2</sup>
<b>LOUV 4 - Hautmont Dorlodot Quartier Ancien</b>	2A rue Alfred Krieger	AD 151	commune	non construite	28
	rue Alfred Krieger	AD 19	personne physique	non construite	748
	25 rue d'Hautmont	AD 13	personne physique	maison	131
	rue d'Hautmont	AD 14	personne physique	non construite	127
	rue Dorlodot	AD 140	personne physique	non construite	44
	19 rue d'Hautmont	AD 16	personne physique	maison	289
	21 rue d'Hautmont	AD 176	personne physique	activités	807
	rue Alfred Krieger	AD 152	personne physique	non construite	852
	rue Alfred Krieger	AD 17	personne physique	non construite	23
	rue Dorlodot	AD 142	personne physique	non construite	95
	2 rue Alfred Krieger	AD 18	commune	non construite	45
	rue Dorlodot	AD 141	personne physique	non construite	54
				<b>TOTAL</b>	

LOUV 3 se décompose comme suit :

	N° de voies	Cadastre	Type de propriété	Occupation	surface m <sup>2</sup>
LOUV 3 - Hautmont Dorlodot Amoy Blin - opé aménagement - DUP 31/3/20	10 rue Dorlodot	AC 216	commune	Appartements	280
	69 rue d'Hautmont	AC 196	EPF	maison	334
	61 rue d'Hautmont	AC 203	EPF	Appartements	470
	rue Dorlodot	AC 212	commune	non construite	25
	53 rue d'Hautmont	AC 207	personne physique	maison	515
	71 rue d'Hautmont	AC 529	EPF	mixte	50
	59 rue d'Hautmont	AC 204	EPF	maison	428
	10 rue Suzanne Lannoy Blin	AC 193	personne physique	dépendance	10
	73 rue d'Hautmont	AC 195	personne physique	maison	96
	57 rue d'Hautmont	AC 205	ET public	maison	433
	65 rue d'Hautmont	AC 199	personne physique	Appartements	113
	67 rue d'Hautmont	AC 197	EPF	maison	292
	rue d'Hautmont	AC 209	commune	non construite	62
	65b rue d'Hautmont	AC 551	personne physique	non construite	11
	63b rue d'Hautmont	AC 200	EPF	maison	267
	61b rue d'Hautmont	AC 202	EPF	maison	39
	rue d'Hautmont	AC 208	commune	non construite	25
	rue d'Hautmont	AC 201	EPF	Activités	283
	6 rue Dorlodot	AC 215	commune	maison	280
	rue d'Hautmont	AC 210	commune	non construite	401
	rue d'Hautmont	AC 211	commune	non construite	309
	rue Dorlodot	AC 213	commune	non construite	21
	55 rue d'Hautmont	AC 206	EPF	maison	381
	53T rue d'Hautmont	AC 218	commune	maison	48
	53B rue d'Hautmont	AC 217	commune	maison	28
	1A rue Suzanne Lannoy Blin	AC 530	EPF	Activités	143
rue Dorlodot	AC 214	commune	non construite	19	
65b rue d'Hautmont	AC 552	EPF	maison	463	
	<b>TOTAL</b>				<b>5826</b>

Après échanges avec la CAMVS et mise au point des limites d'intervention de chacun, il s'est avéré que foncier de LOUV 5 était sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre. Par conséquent, il convient d'ajuster le traité de concession par voie d'avenant afin d'exclure la maîtrise du foncier de ce secteur par NORDSEM comme suit :



	N° de voies	Ecadastre	Type de propriété	Occupation	surface-m <sup>2</sup>	SDP-logt-m <sup>2</sup>	nbrlogt	nbrlogt vacants	SDP- Dépendance es-m <sup>2</sup>	SDP- commerces- et-activités- en-m <sup>2</sup>	SDP-TOTAL- en-m <sup>2</sup>
LOUV 5 coteau Sud 1 opé- aménagmt	rue d'Hautmont	AC-397	personne physique	non construite							0
	337 rue d'Hautmont		ET public	maison	365	85	1	1	115		266
	377 rue d'Hautmont	AC-2	commune	maison	546	212	1	1	239		451
	rue d'Hautmont	AC-526	commune	non construite	113						0
	rue d'Hautmont	AC-47	commune	maison	545						0
	311 rue d'Hautmont	AC-46	commune	maison	109						0
	335 rue d'Hautmont		ET public	maison	73	259	2		113		372
	rue d'Hautmont		ET public	non construite	704						0
	rue d'Hautmont	AC-19	commune	non construite	124						0
	rue d'Hautmont	AC-22	commune	non construite	132						0
	rue d'Hautmont	AC-1	commune	non construite	31						0
	310 rue d'Hautmont		ET public	maison	66	97	1		124		221
	321 rue d'Hautmont		ET public	dépendance	403	120	1		124	65	319
	325 rue d'Hautmont		ET public	maison	582	234	2		319	36	583
	rue d'Hautmont		ET public	non construite	466						0
	rue d'Hautmont		ET public	non construite	539						0
	317 rue d'Hautmont		ET public	maison	47						0
	317 rue d'Hautmont	AC-408	Personne morale-privé	activités	132						52
	rue d'Hautmont	AC-409	Personne morale-privé	non construite	280						0
	307 rue d'Hautmont	AC-48	personne physique	mixte		206	1		678	105	989
	rue d'Hautmont	AC-396	commune	non construite	705						0
	rue d'Hautmont	AC-6	commune	non construite	119						0
	320 rue d'Hautmont		ET public	maison	242	104					104
	rue d'Hautmont		ET public	non construite	3						0
	rue d'Hautmont		ET public	non construite	140						0
	rue d'Hautmont		ET public	non construite	44						0
	373 rue d'Hautmont		ET public	maison	155	86	1	1	24		110
	375 rue d'Hautmont		ET public	maison	172	104	1	1	17		121
	315 rue d'Hautmont	AC-44	commune	non construite	94						0
	339 rue d'Hautmont		ET public	maison	322	121	1		111		232
	313 rue d'Hautmont	AC-45	commune	non construite	336						0
	341 rue d'Hautmont		ET public	maison	396	117	1	1			117
rue d'Hautmont		ET public	non construite	22						0	
rue d'Hautmont	AC-11	commune	non construite	113						0	
rue d'Hautmont	AC-7	commune	non construite	504						0	
331 rue d'Hautmont	AC-406	personne physique	appartements	147	108	9	5	23	38	169	
rue d'Hautmont	AC-14	commune	non construite	119						0	
			TOTAL		8855	1863	22	10	1887	290	4040

Ce secteur comportait un apport en foncier de la ville de Louvroil à hauteur de -17.800€ qu'il convient d'ajuster en dépenses de foncier et en participation d'apport en foncier.

La convention EPF a été avenantée afin notamment d'identifier les sorties de portage par ilot. Pour rappel, certains ilots sont à acquérir par NORDSEM, au titre de la concession et les autres par la CAMVS.

La décomposition de sortie de portage par îlot a permis de déterminer le coût estimatif d'acquisition du foncier de la SEM auprès de l'EPF. Ainsi le montant de prix de sortie de l'EPF pour la concession est estimé à 7.537 k€ (y compris indemnité d'éviction) soit +837 k€ HT. Ce delta non prévu au bilan initial sera financé via une participation complémentaire de la CAMVS.

Suite à l'intégration de parcelles supplémentaires (comme évoqué dans la partie précédente), du coût d'acquisition des parcelles SMTUS (voir ci-dessus) et des ajustements des coûts suite aux dépôts des FAT ANRU QAD, le coût des acquisitions privées est réévalué à 1.247 k€ (yc NDT).

Conformément aux éléments présentés précédemment, un réajustement des parcelles foncières à acquérir par NORDSEM, au titre de la concession, devra être réalisé compte tenu de l'acquisition du foncier EPF de LOUV 5 par la CAMVS.

Ainsi, le coût du foncier repris au bilan du CRAC 2022 s'élève à 9.685 k€ HT et se décompose comme suit :

- L'achat du foncier dont les villes sont propriétaires est réévalué à 13 k€ et valoriser au bilan sous forme de participations d'apports en fonciers. La valorisation du foncier à acquérir auprès des villes de Maubeuge et Louvroil ont été estimées à 5€/m<sup>2</sup> d'emprise conformément à l'article 11 du projet de traité de concession (11.1 et 11.2). Les surfaces d'emprises retenues dans notre bilan correspondent aux emprises identifiées dans ce même article du traité de concession avec la suppression des parcelles propriété SMTUS et celles de LOUV5. Ainsi la participation d'apport en foncier pour la ville de Maubeuge est estimée à 9k€ et celle de la ville de Louvroil à 5 k€. Il conviendra lors de la réalisation de l'avenant

de mettre à jour l'article 11 en conformité suite aux éléments présentés précédemment ainsi que le montant de la participation d'apport en foncier de la ville de Louvroil.

- Le coût d'acquisitions foncières auprès de l'EPF a été revalorisé à 7.537 k€ conformément aux éléments présentés ci-dessus. Soit +837 k€ par rapport au budget initial (+787 k€ acquisition + 50 k€ indemnité d'éviction supplémentaires) hors parcelles supplémentaires ajoutées
- Le coût d'acquisitions foncières relatives aux biens, propriétés des bailleurs a été repris au bilan pour un montant de 99 k€ conformément aux parcelles identifiées à l'article 11.4 du projet de traité de concession. Conformément à l'évaluation des fonciers villes, le foncier à acquérir auprès des bailleurs est estimé à 100 €/m<sup>2</sup>.
- Le coût d'acquisition des propriétés privées a été réévalué à 1.247 k€ HT conformément aux éléments repris ci-dessus (yc 750 k€ HT pour Notre Dame des Tilleuls).
- Le montant de l'indemnité d'éviction du Supermarché 2000 est estimé à 416 k€.

## 2. Travaux

Comme évoqué au point précédent, un échange avec la CAMVS a précisé que les ouvrages suivants devaient être exclus au titre de la concession :

- ouvrage OE02
- ouvrage OE04
- ouvrage OE03.

A ce stade, il paraît prudent de ne pas modifier le coût global des travaux afin de rester en conformité avec la FAT aménagement et permettre d'absorber les coûts de démolitions supplémentaires suite à l'acquisition de foncier privé bâti comme évoqué dans la partie relative au foncier. De plus, le périmètre d'intervention pourrait intégrer d'autres voies et espaces dont le besoin est identifié à l'AVP.

Par conséquent, le budget des travaux est resté identique au bilan initial.

Le montant prévisionnel prévu au bilan est de 11.437 k€ HT comprenant 10% d'aléas.

Aucune dépense n'a été engagée à ce jour.

## 3. Honoraires et frais divers

### Honoraires

Le montant prévu au bilan est de 2.630 k€ HT.

NORDSEM a lancé une consultation de maîtrise d'œuvre en procédure formalisée restreinte. La publication sur marchesonline a eu lieu le 13/03/2022, dans la voix du nord le 14/03/2022 et au JOUE le 15/03/2022.

Les candidatures ont été remises le 12 avril 2022. 4 groupements ont été auditionnés le 13 juillet 2022. Les offres finales ont été remise le 24 août 2022.

Après analyse par la Commission des marchés de Nordsem du 23 septembre 2022, le groupement Atelier 9.81 / SLAP / MA-GEO / AGECE ENGINEERING a été retenu. La notification du marché a été faite le 5 octobre 2022.

Le montant du contrat s'élève de 661.225,50 € HT (tranche ferme + prestations supplémentaires 1, 2 et 3). Rien n'a été réglé en 2022.

Leur mission pour la tranche ferme concerne :

- Mission de base d'urbaniste en chef
- Mission de base de maîtrise d'œuvre AVP / PRO / DET / ACT / VISA / AOR et OPC

#### Frais divers

NORDSEM a réglé :

- 212,34 € de frais d'assurance dont 128,45€ en 2022
- 2,3K€ HT de frais de publication Voix du Nord et Marchesonline en 2022
- 5,2 K€ HT de frais de reprographie, de conception graphique et d'achats divers en vue de la concertation

Une lettre de commande a été passée à l'entreprise Artzone pour la réalisation d'une prise de vue par drone et d'un montage vidéo pour un montant de 1.430 €HT non réglé en 2022.

NORDSEM a lancé une consultation de prestations de services pour les missions d'accompagnement et d'animation de la démarche participative et de la gestion transitoire en procédure adaptée ouverte avec possibilité de négociation le 04/10/22. La publication sur marchesonline et la voix du nord a eu lieu le 07/10/22.

4 offres ont été remises. Après analyse l'entreprise SEED a été retenue pour un montant de 47 550€ HT. Rien n'a été réglé en 2022.

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

Le montant prévisionnel des frais financiers est évalué à 597 k€. Ce budget est maintenu et n'est pas augmenté malgré la modification du coût des acquisitions foncières.

Les frais financiers au 31/12/2022 s'élèvent à 952,93€ dont 950,15€ réglés en 2022.

#### **5. Rémunération aménageur**

La rémunération de l'aménageur est fixée à 1.485 k€ et se répartit annuellement comme suit :

Forfait annuel 2021 : 80.000 €  
Forfait annuel 2022 : 120.000 €  
Forfait annuel 2023 : 140.000 €  
Forfait annuel 2024 : 180.000 €  
Forfait annuel 2025 : 180.000 €  
Forfait annuel 2026 : 180.000 €  
Forfait annuel 2027 : 180.000 €  
Forfait annuel 2028 : 175.000 €  
Forfait annuel 2029 : 160.000 €  
Forfait annuel 2030 : 90.000 €

## B/ Recettes

### 1. Charges foncières

Le montant prévisionnel des charges foncières prévu au bilan initial était de 1.477 k€ HT.

La programmation était la suivante :

Maubeuge	SDP logements collectifs en accession m <sup>2</sup>	SDP logements collectifs sociaux m <sup>2</sup>	SDP logements individuels en accession m <sup>2</sup>	SDP logements individuels sociaux m <sup>2</sup>	Commerces / activités m <sup>2</sup>	Equipements m <sup>2</sup>
MBG 00						2356
MBG 01			504			
MBG 02		1556		0	500	0
MBG 03		1005				
MBG 04		804		480	450	
MBG 05		737		240	400	
<b>Total Maubeuge</b>	0	4102	504	720	1350	2356
Louvroil	SDP logements collectifs en accession m <sup>2</sup>	SDP logements collectifs sociaux m <sup>2</sup>	SDP logements individuels en accession m <sup>2</sup>	SDP logements individuels sociaux m <sup>2</sup>	Commerces / activités m <sup>2</sup>	Equipements m <sup>2</sup>
LOUV 01		520		280		
LOUV 02				400		
LOUV 03		1675			1000	
LOUV 04						
LOUV 05						540
<b>Total louvroil</b>	0	2195	0	680	1000	540
	0	6297	504	1400	2350	2896

Les prévisions de recettes de charges foncières s'établissaient comme suit :

- 850 k€ HT : logements collectifs sociaux (soit 135€/m<sup>2</sup> SDP)
- 30 k€ HT : logements individuels en accession (soit 60€/m<sup>2</sup> SDP)
- 265 k€ HT : logements individuels sociaux (soit 189 €/m<sup>2</sup> SDP)
- 71 k€ HT : activités (soit 30€/m<sup>2</sup> SDP)
- 262 k€ HT : équipements (soit 131€/m<sup>2</sup> et 10€/m<sup>2</sup> SDP pour l'équipement de crèche)

Suite à la mise en conformité de la programmation avec les FAT des bailleurs, la programmation est réajustée comme suit :

Maubeuge	SDP logements collectifs en accession m <sup>2</sup>	SDP logements collectifs sociaux m <sup>2</sup>	SDP logements individuels en accession m <sup>2</sup>	SDP logements individuels sociaux m <sup>2</sup>	Commerces / activités m <sup>2</sup>	Equipements m <sup>2</sup>
MBG 00						2356
MBG 01			504			
MBG 02		1556		0	500	0
MBG 03		831				
MBG 04		141		1160	450	
MBG 05		975		0	400	
Total Maubeuge	0	3503	504	1160	1350	2356

Louvroil	SDP logements collectifs en accession m <sup>2</sup>	SDP logements collectifs sociaux m <sup>2</sup>	SDP logements individuels en accession m <sup>2</sup>	SDP logements individuels sociaux m <sup>2</sup>	Commerces / activités m <sup>2</sup>	Equipements m <sup>2</sup>
LOUV 01		0		816		
LOUV 02				408		
LOUV 03		1243		577,5	1000	
LOUV 04						
Total louvroil	0	1243	0	1801,5	1000	0
	0	4746	504	2961,5	2350	2356

Les prévisions de recettes de charges foncières s'établissent désormais comme suit :

- 641 k€ HT : logements collectifs sociaux (soit 135€HT/m<sup>2</sup> SDP)
- 20 k€ HT : logements individuels en accession (soit 40€HT/m<sup>2</sup> SDP)
- 560 k€ HT : logements individuels sociaux (soit 189 €HT/m<sup>2</sup> SDP)
- 71 k€ HT : activités (soit 30€HT/m<sup>2</sup> SDP)
- 262 k€ HT : équipements (soit 131€/m<sup>2</sup> et 10€HT/m<sup>2</sup> SDP pour l'équipement de crèche)

Par conséquent, le montant des charges foncières actualisé s'élève à **1.553 k€ HT** (contre 1.477 k€ HT au budget initial) soit +76 k€ HT.

Aucune charge foncière n'a été perçue à ce jour.

## 2. Participation

Les Villes de Maubeuge et Louvroil apportent en nature à l'opération d'aménagement les terrains dont elles sont propriétaires depuis plus de 10 ans et situés dans le périmètre opérationnel.

Cette participation sera définie sur la base des emprises foncières réellement cédées par les Villes de Maubeuge et Louvroil au concessionnaire intégrant les espaces publics déclassés.

Conformément à l'article 11 du traité de concession, le foncier propriété des Villes sera mis à disposition au fur et à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.

Cette participation a été budgétée pour un montant de 8.8 k€ HT pour la Ville de Maubeuge et 26.7 k€ HT pour la ville de Louvroil au bilan de l'opération initial.

La participation d'apport en foncier de la ville de Louvroil a été réévalué à 5 k€. En effet, comme évoqué dans le point précédent (partie acquisition), des parcelles identifiées comme propriété ville de Louvroil sont en fait la propriété du SMTUS. De plus, il suppression de la réalisation du quartier LOUV5 réduit également la participation d'apport en foncier. Cette modification fera l'objet d'un avenant au traité de concession.



La participation d'apport en foncier de la ville de Maubeuge n'est pas modifiée par rapport au budget initial.

Les participations en numéraire de la CAMVS ainsi que des villes de Maubeuge et Louvroil se décomposées, initialement, comme suit :

- Une participation en numéraire d'un montant de 5.606.762€ TTC (soit 4.672.301 € HT + TVA au taux en vigueur de 20%) sera versée par le Concédant. Cette participation est affectée en totalité par le Concédant au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire et entrant dans son champ de compétence ; à savoir d'intérêt communautaire, l'assainissement et la collecte des déchets.
- Une participation en numéraire d'un montant de 1.519.508 € TTC (soit 1.266.257 € HT + TVA au taux en vigueur de 20%) sera versée par la ville de Maubeuge. Cette participation est affectée en totalité par la Ville au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire et entrant dans son champ d'intervention.
- Une participation en numéraire d'un montant de 428.373 € TTC (soit 356.978 € HT + TVA au taux en vigueur de 20%) sera versée par la ville de Louvroil. Cette participation est affectée en totalité par la Ville au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire et entrant dans son champ d'intervention.

Des avances sur participations perçues en 2022 :

Année	Ville de Maubeuge	Ville de Louvroil	CAMVS	Total
2022	168.834 €	47.597 €	622.974 €	839.405 €

Conformément aux éléments présentés précédemment, il convient de réévaluer les participations en numéraire comme suit :

- Participation de la Ville de Maubeuge : 1.566.257 € comme prévu initialement
- Participation de la Ville de Louvroil : 356.978 € comme prévu initialement
- Participation de la CAMVS : 5.714.567€ contre 4.672.301 € au budget initial soit +191 k€ liés essentiellement à l'ajustement du coût des acquisitions foncières (mise à jour des sorties de portage EPF, et actualisation des acquisitions privées supplémentaires, y compris SMTUS).

Afin d'affecter la réalisation des ouvrages publics au patrimoine du concédant et des villes de Maubeuge et Louvroil et ainsi automatiser le mécanisme du FCTVA, un avenant au traité de concession sera réalisé en 2023 afin de préciser :

- Qu'une part de la participation sera affectée à proportion des ouvrages publics remis à la collectivité à titre onéreux soit attribuée et sera versée après la remise des équipements,
- D'ajuster les participations de la CAMVS et de la ville de Louvroil (apport en foncier)
- Que les acomptes de participation déjà versés sont des pré financements à rembourser par l'aménageur.

Il conviendra par ailleurs de mettre en place une convention d'avance de trésorerie entre la CAMVS, les villes et NORDSEM, permettant le versement des avances annuelles.

### 3. Subventions

Le montant des subventions à mobiliser afin de pouvoir réaliser la concession s'élevait à 16.790 k€ et se décomposaient comme suit : ANRU (QAD) : 6.048 k€ ; ANRU (Aménagement) : 8.500 k€ ; Région : 2.242 k€

En 2022, Nordsem a pu procéder aux dépôts de la FAT (24) ANRU QAD par ilot. Suite aux différents ajustements liés au foncier (voir partie précédente), le montant de la subvention ANRU QAD s'élève à 6.103 k€ soit +55 k€ par rapport au budget initial. Ce montant de subvention est possible puisque la FAT (24) de base est répartie entre la CAMVS et NORDSEM est respecté.

Les échanges avec l'EPF concernant notamment l'ilot MBG05, devront permettre d'affiner le montant de la dépense subventionnable de cet ilot.

Concernant la subvention ANRU (FAT 23 : Aménagement), celle-ci a été réajustée, conformément à la convention ANRU signé à un montant de 8.582 k€.

L'année 2023 permettra, notamment, la signature des avenants de subventions ANRU par NORDSEM et ainsi ajuster le montant des subventions.

En 2023, il conviendra de préciser la nature des dépenses subventionnables pour la région.

Par conséquent, le montant des subventions à mobiliser s'élève désormais à **16.927 k€** et se décomposent comme suit : **ANRU (QAD) : 6.103 k€ ; ANRU (Aménagement) : 8.582 k€ ; Région : 2.242 k€.**

### 4. Produits financiers

Suite à la rémunération du compte courant par la Banque des Territoires à compter d'octobre 2022, les produits financiers 2022 s'élèvent à 806 € pour l'opération dont la trésorerie est positive. Le taux créditeur appliqué est €ster- 0,25%. Le montant des produits financiers au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 s'élèvent à 3 k€.

Le budget de produits financiers s'élève 4 k€.

### 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. En 2023, il conviendra d'être prudent sur la perception des avances de subvention (ANRU notamment) permettant le financement des dépenses 2023.

#### IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

<b><u>DEPENSES</u></b>	En K€ HT	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart
	Acquisitions foncières	8 449	9.685	+1 237
	Travaux	11 437	11 437	0
	Honoraires et frais divers	2 631	2 631	0
	Frais financiers	597	597	0
	Rémunération concessionnaire	1 485	1 485	0
	<b>Total dépenses</b>	<b>24 598</b>	<b>25 835</b>	<b>+1 237</b>
<b><u>RECETTES</u></b>	En K€ HT	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart
<b>Cessions des charges foncières</b>		<b>1 477</b>	<b>1 553</b>	<b>+ 76</b>
	Logements collectifs sociaux	850	641	-209
	Logements individuels en accession	30	20	-10
	Logements individuels sociaux	265	560	+295
	Cession charges foncières activités	71	71	0
	Cession charges foncières équipement	262	262	0
<b>Autres recettes</b>		<b>23 121</b>	<b>24 282</b>	<b>+1 161</b>
	Participation collectivité apport en foncier – ville de Maubeuge	9	9	0
	Participation collectivité apport en foncier – ville de Louvroil	27	5	-22
	Participation collectivité remise d'ouvrages - CAMVS	4 672	5 715	+1 042
	Participation collectivité remise d'ouvrages – Ville de Maubeuge	1 266	1 266	0
	Participation collectivité remise d'ouvrages – Ville de Louvroil	357	357	0
	Produits financiers		4	+4
	Subventions	16 790	16 927	+137
	<b>Total recettes</b>	<b>24 598</b>	<b>25 835</b>	<b>+1 237</b>
	<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## CONCLUSION

L'opération s'est engagée en 2021. L'année 2023 sera consacré notamment à la mise en place du pilotage de l'opération et

- de signer l'avenant ANRU permettant une sécurisation du bilan
- de poursuivre la transaction concernant le foncier Notre Dame du Tilleul
- de mettre en place l'avenant au traité de concession permettant d'acter les éléments précédemment évoqués :
  - mise en conformité de la charge foncière des logements en accession avec la FAT QAD
  - ajustement du programme notamment pour mise en conformité des FAT des bailleurs
  - modification de la participation de la CAMVS suite aux ajustements des coût d'acquisitions (EPF+privés), du programme et des charges foncières
  - mise en place d'une convention d'avances de trésorerie pour les versements annuels prévus au traité de concession initial au titre de versement en tranche de participation. L'objectif de cette mise en place consiste à permettre la récupération du FCTVA sur les participations aux remises d'ouvrages.
  - Ajustement participation d'apport en foncier
  - Ajustement foncier du secteur LOUV 5, ajout parcelles privées

PROJET

SAEML NORDSEM  
Coworkoffice ARTEPARC Lesquin  
9 rue des Bouleaux  
59 810 LESQUIN  
contact@nordsem.fr



CRAC 2022 - Concession Sous le Bois - MAUBEUGE - LOUVROIL

DEPENSES	Bilan initial		CRAC 2022		2023																				
	Total	Cumul	Total	Cumul	Régulé				Prévu				Total				Total				Total				
	Régulé	31/12/2021	Régulé	44926	T1	T2	T3	T4	2023	31/12/2023	2024	31/12/2024	2025	31/12/2025	2026	31/12/2026	2027	31/12/2027	2028	31/12/2028	2029	31/12/2029	2030	31/12/2030	
<b>ACQUISITION</b>	<b>8 448 683</b>	<b>9 685 186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
acquisitions foncières - ville Maubeuge	8 835	8 835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
acquisitions foncières - ville Louvroil	26 755	4 605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
acquisitions foncières - Privés	873 024	1 247 134	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions Bailleurs	99 100	99 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisition EPF (dont indemnités d'éviction pour 450 k€)	6 700 100	7 537 085	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
indemnité d'éviction (Supermarché 2000)	4 150 920	4 150 920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais d'acquisition	324 949	372 507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TRAVAUX</b>	<b>11 437 327</b>	<b>11 437 327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Travaux	10 397 570	10 397 570	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aléas sur travaux	1 039 757	1 039 757	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Honoraires et Frais divers</b>	<b>2 630 585</b>	<b>2 630 585</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>7 632</b>	<b>7 716</b>	<b>60 397</b>	<b>72 872</b>	<b>72 872</b>	<b>279 013</b>	<b>286 729</b>	<b>290 000</b>	<b>576 729</b>	<b>340 000</b>	<b>1 235 789</b>	<b>340 000</b>	<b>1 575 789</b>	<b>265 060</b>	<b>1 840 849</b>	<b>264 060</b>	<b>2 104 909</b>	<b>525 676</b>	<b>2 630 585</b>	<b>2 630 585</b>	
Honoraires et études	1 715 599	1 715 599	0	0	0	0	56 617	47 872	47 872	47 872	200 233	200 233	190 000	300 233	169 060	559 293	190 000	749 293	165 060	1 104 353	164 060	1 268 413	447 186	1 715 599	
Frais divers (assurance, reproduction, frais de communication, impôts et taxes etc.)	914 986	914 986	84	84	7 632	7 716	3 780	25 000	25 000	25 000	78 780	86 496	100 000	186 496	150 000	336 496	150 000	486 496	100 000	636 496	100 000	736 496	836 496	78 490	914 986
<b>Frais Financiers</b>	<b>596 673</b>	<b>596 673</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>949</b>	<b>952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 785</b>	<b>1 785</b>	<b>2 736</b>	<b>93 811</b>	<b>96 547</b>	<b>126 321</b>	<b>222 869</b>	<b>131 323</b>	<b>354 192</b>	<b>97 291</b>	<b>521 484</b>	<b>13 277</b>	<b>534 761</b>	<b>61 912</b>	<b>596 672</b>	
Rémunération concessionnaire	1 485 000	1 485 000	80 000	80 000	120 000	200 000	35 000	35 000	35 000	35 000	140 000	340 000	180 000	520 000	180 000	700 000	180 000	880 000	180 000	1 060 000	175 000	1 235 000	160 000	1 485 000	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>24 598 268</b>	<b>25 834 771</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>	<b>120 000</b>	<b>200 000</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	<b>140 000</b>	<b>340 000</b>	<b>180 000</b>	<b>520 000</b>	<b>180 000</b>	<b>700 000</b>	<b>180 000</b>	<b>880 000</b>	<b>180 000</b>	<b>1 060 000</b>	<b>175 000</b>	<b>1 235 000</b>	<b>160 000</b>	<b>1 485 000</b>	

RECETTES	Bilan initial		CRAC 2022		2023																				
	Total	Cumul	Total	Cumul	Régulé				Prévu				Total				Total				Total				
	Régulé	31/12/2021	Régulé	44926	T1	T2	T3	T4	2023	31/12/2023	2024	31/12/2024	2025	31/12/2025	2026	31/12/2026	2027	31/12/2027	2028	31/12/2028	2029	31/12/2029	2030	31/12/2030	
<b>CESSIONS LOGEMENTS</b>	<b>1 144 935</b>	<b>1 220 594</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Logements collectifs sociaux	850 095	640 710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements individuels en accession	30 240	20 160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements individuels sociaux	264 600	559 724	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CESSIONS ACTIVITES</b>	<b>70 500</b>	<b>70 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Cession Charges foncières et emprise équipement	261 688	261 688	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITES APPORT EN FONCIER - Ville de Maubeuge</b>	<b>8 835</b>	<b>8 835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITES APPORT EN FONCIER - Ville de LOUVROIL</b>	<b>26 755</b>	<b>4 605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITES REMISE OUVRAGES CAMVS MAUBEUGE</b>	<b>4 672 301</b>	<b>5 714 567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITES REMISE OUVRAGES VILLE LOUVROIL</b>	<b>1 266 257</b>	<b>1 266 257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Produits financiers</b>	<b>356 978</b>	<b>356 978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>16 790 019</b>	<b>16 926 819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
ANRU (OAD)	6 046 188	6 102 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ANRU (Aménagement)	8 500 000	8 582 088	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Région Hauts de France	2 241 831	2 241 831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>24 598 268</b>	<b>25 834 771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>806</b>	<b>806</b>	<b>3 122</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>3 182</b>	<b>3 988</b>	<b>3 025 407</b>	<b>3 029 395</b>	<b>1 237 115</b>	<b>4 266 510</b>	<b>1 383 963</b>	<b>5 650 474</b>	<b>4 734 183</b>	<b>10 384 656</b>	<b>793 531</b>	<b>11 178 188</b>	<b>680 486</b>	<b>11 858 673</b>	

RECETTES - DEPENSES																									
<b>CUMUL Recettes-Depenses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-80 087</b>	<b>-80 087</b>	<b>-127 775</b>	<b>-207 862</b>	<b>-92 275</b>	<b>-107 872</b>	<b>-107 874</b>	<b>-1 557 756</b>	<b>-1 865 777</b>	<b>-2 073 639</b>	<b>-2 840 296</b>	<b>-4 913 935</b>	<b>-1 573 231</b>	<b>-6 487 165</b>	<b>-1 530 467</b>	<b>-8 017 632</b>	<b>-3 767 760</b>	<b>-4 249 872</b>	<b>-125 847</b>	<b>-4 375 719</b>	<b>-7 128 611</b>	<b>-11 504 330</b>	<b>11 504 331</b>
Position TVA cumulée	0	0	0	0	-12 079	-14 574	-14 587	-304 194	-304 194	-304 194	-304 194	-553 835	-553 835	-182 545	-182 545	-240 649	-240 649	-34 457	-34 457	-10 537	-10 537	-1 471 993	-1 471 993	0	0
TVA réglée sur dépenses	0	0	0	0	-920	-920	-14 574	-14 587	-304 194	-345 434	-346 354	-1 118 378	-1 464 733	-500 805	-1 965 538	-520 621	-2 623 985	-134 876	-2 758 861	-4 286 025	-2 758 861	-1 527 164	-4 286 025	-463 971	-4 749 996
TVA collectée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112 674	112 674	7 711	120 385	24 006	144 391	144 391	30 560	174 950	15 563	190 513	1 467 560	1 658 073	
TVA payée sur déclaration de TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement crédit de TVA	0	0	0	0	920	920	0	12 079	14 574	14 587	41 240	42 160	756 064	798 225	864 383	1 662 608	438 511	2 101 119	344 019	2 445 138	128 235	2 573 373	50 146	2 623 520	
Total des Mouvements de TVA	0	0	0	0	-12 079	-2 495	-12	-289 607	-304 194	-304 194	-249 640	-553 835	371 289												