

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

**SEANCE DU 26 MARS 2024 : DELIBERATION N° 29**

**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 KEPPEY - 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** : Autorisation de signature de l'Avenant n°1 au traité de la Concession d'Aménagement NPNRU - Sous le bois

19 AVR. 2024 S<sup>2</sup>LO ✓

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 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.

19 AVR. 2024 LO

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
- n°28 du 26 mars 2024 approuvant le Compte Rendu annuel au concédant pour l'année 2022 dans le cadre de l'opération NPNRU - Sous le bois

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 22 février 2024,

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

Considérant que l'avancement des phases études depuis la signature du traité a fait émerger des besoins d'ajustement du contenu du contrat, notamment pour le surcoût foncier de sortie de portage EPF dans la participation de la CAMVS et la prise en compte de la réforme fiscale des participations à remise d'ouvrage

Considérant que le financement de l'opération est essentiellement effectué par des recettes de cession, des subventions et des participations de la collectivité concédante conformément à la convention NPNRU ; que ces participations ont, jusqu'à 2022, fait l'objet d'imputations comptables en section d'investissement sur les comptes 2313 et 238.

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

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

Que sont proposées par l'écriture d'un avenant les modifications suivantes :

- Modification de la participation de la CAMVS suite au surcoût foncier de sortie de portage EPF et à l'acquisition du foncier SMTUS, à l'augmentation du coût de foncier privé pour l'optimisation de la subvention ANRU QAD et à l'intégration du SMTUS en foncier privé. L'impact à ce stade + 1.042 k€ de participation de la CAMVS.
- Transformation des versements en tranche de participation via une convention financière permettant à terme la récupération du FCTVA suite à la réforme fiscale des participations à remise d'ouvrage
- Ajustement du foncier :
  - ✓ Modification de l'apport en foncier Ville suite propriété SMTUS
  - ✓ Modification de l'apport en foncier Ville suite à l'acquisition du foncier Louv 05 par la CAMVS ;
  - ✓ Ajout des parcelles MBG02 (place de l'industrie)
  - ✓ Ajustement parcelle LOUV 02 avec modification du périmètre de la Mosquée ;
- Modification de l'annexe 1 du traité pour mise en conformité du programme et mise en conformité avec bilan concession ;
- Modification de la participation de l'apport au foncier de la Ville ;
- Modification du montant de subvention ANRU avec +137 k€ dont 55 k€ pour ANRU QAD (Quartier Ancien Dégradé) et 82 k€ pour l'ANRU aménagement ;

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

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité**

- Valide les clauses de l'avenant n°1 au traité de la Concession d'Aménagement NPNRU - Sous le bois ci annexé, lesquelles stipulent les modifications suivantes :

- Modification de la participation de la CAMVS suite au surcoût foncier de sortie de portage EPF et à l'acquisition du foncier SMTUS, à l'augmentation du coût de foncier privé pour l'optimisation de la subvention ANRU QAD et à l'intégration du SMTUS en foncier privé. L'impact à ce stade + 1.042 k€ de participation de la CAMVS.
  - Transformation des versements en tranche de participation via une convention financière permettant à terme la récupération du FCTVA suite à la réforme fiscale des participations à remise d'ouvrage
  - Ajustement du foncier :
    - ✓ Modification de l'apport en foncier Ville suite propriété SMTUS
    - ✓ Modification de l'apport en foncier Ville suite à l'acquisition du foncier Louv 05 par la CAMVS ;
    - ✓ Ajout des parcelles MBG02 (place de l'industrie)
    - ✓ Ajustement parcelle LOUV 02 avec modification du périmètre de la Mosquée ;
  - Modification de l'annexe 1 du traité pour mise en conformité du programme et mise en conformité avec bilan concession ;
  - Modification de la participation de l'apport au foncier de la Ville ;
  - Modification du montant de subvention ANRU avec +137 k€ dont 55 k€ pour ANRU QAD (Quartier Ancien Dégradé) et 82 k€ pour l'ANRU aménagement ;
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer l'Avenant n°1 au traité de la Concession d'Aménagement NPNRU - Sous le bois

**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**



**Jeannine PAQUE**

**Le Maire de Maubeuge**



**Arnaud DECAGNY**

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :



Développer  
et aménager  
vos territoires

Envoyé en préfecture le 11/04/2024  
Accusé de réception en préfecture  
Reçu en préfecture le 11/04/2024 DE  
Date de télétransmission : 27/10/2023  
Publié le Date d'accusé de réception préfecture : 27/10/2023  
ID : 059-215903923-20240326-D29\_2024-DE



AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

**Annexe n° 33**

# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MAUBEUGE VAL DE SAMBRE

CONCESSION D'AMENAGEMENT  
sans transfert de risque économique  
« Opération Sous le bois à Maubeuge et Louvroil »

AVENANT N° 1

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre, représentée par monsieur Bernard BAUDOUX, son Président, dûment habilité en vertu d'une délibération ..... du Conseil Communautaire du 13/10/2023, et désigné dans ce qui suit par l'expression "la Communauté d'Agglomération" ou « la CAMVS » ou « le Concédant »,

D'une part,

ET :

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

D'autre part.

En présence de la Ville de Maubeuge représentée par son Maire, Monsieur Arnaud Decagny en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du ...

Ci-après dénommée « la Ville de Maubeuge »

En présence de la Ville de Louvroil représentée par son Maire, Monsieur Guiseppa ASCONE en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du ...

Ci-après dénommée « la Ville de Louvroil »

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

## EXPOSE

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 Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) a confié à la SEM NORSEM une concession d'aménagement, sans transfert de risque, le 03 décembre 2021, pour une durée de 9 années portant sur la requalification du quartier Sous-le-Bois.

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).

L'avancement des phases études depuis la signature du traité et l'évolution de la réglementation relative au FCTVA rendent nécessaire d'ajuster le contenu du contrat sur différents points :

### **1/ Prise en compte de la réforme des participations à remise d'ouvrage**

Le financement de l'opération est constitué des recettes de cession, des subventions reçues de tiers et des participations de la collectivité concédante conformément à la convention NPNRU.

**Les participations du Concédant et des villes de Maubeuge et Louvroil ont, jusqu'à 2022, fait l'objet d'imputations comptables en section d'investissement sur les comptes XXX.**

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

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

CAMVS- NordSEM – projet d'avenant n°1 à la concession «opération Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil»



## 2/ Mise à jour des données financières :

Dans le cadre de la production des études de maîtrise d'œuvre, les phases esquisse et AVP en missions principales et les prestations complémentaires de fiches de lots ont permis d'ajuster la programmation compte tenu des considérations techniques désormais plus précises. La mise à jour des typologies de logements ainsi que leurs formes ont impacté les recettes de charges foncières basées sur les différentes catégories de logements.

Les fiches analytiques et techniques annexées à la convention ANRU ont été ajustées et harmonisées sans que cela ait diminué le montant des subventions, il convient néanmoins d'apporter ces précisions dans le traité de concession afin d'être conforme à la convention NPNRU, il s'agit :

- du montant de la subvention ANRU Aménagement (FAT 24) initialement à 8,5 M€ est réévalué à 8.582.088€ ;
- De la FAT 23 ANRU QAD a été éclatée par ilot, le montant de la subvention ANRU QAD est réévalué à 6.102.900 k€ contre 6.048 k€ dans le bilan de la concession, soit une augmentation de 55 k€.
- De la charge foncière pour l'accession prévue dans la concession à 60 €/m<sup>2</sup> qui est revue à la baisse à 40 €/m<sup>2</sup> soit une baisse de 10 k€ de charges foncières.
- De la mise en conformité du programme de la concession et des FAT Bailleurs

Suite au réajustement du programme de la concession, les charges foncières sont de +295 k€ en individuels sociaux et -209 k€ en collectifs sociaux soit un impact sur le bilan global de +86 k€. Cette charge foncière plus importante qu'au budget initial aurait un impact sur les subventions ANRU QAD pour un montant de 86 k€\*70% soit 60 k€ de perte de subvention par rapport aux FAT 24 ANRU QAD déposée.

Afin de maintenir le montant des subventions, il est proposé d'augmenter le coût d'acquisition privées.

## 3/ Matrice foncière

L'avancement des procédures de déclaration d'utilité publique conduite par l'Etablissement Public Foncier a précisé les projections de sortie de portage incombant au concessionnaire.

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 ilot 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. Il convient en effet de reporter l'avenant de la convention signée entre l'EPF et la CAMVS au traité de concession. Il s'agit notamment du secteur LOUV05. Pour rappel, certains ilots sont à acquérir par NORDSEM, au titre de la concession et les autres par la CAMVS. Dans ce cadre, l'enveloppe globale de la convention EPF a fait l'objet d'un réajustement de répartition du coût de sortie de portage entre la CAMVS et la SEM.

La décomposition de sortie de portage par ilot 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, du coût d'acquisition des parcelles SMTUS et des ajustements des coûts suite aux dépôts des FAT ANRU QAD, le coût des acquisitions privées est réévalué à 1.247 k€.

Par ailleurs, certaines parcelles à acquérir attribuées à la ville de Louvroil appartiennent au SMTUS. Le bilan retient ainsi des hypothèses d'acquisitions auprès du syndicat à hauteur de 30 €/m<sup>2</sup> (prix moyen sur le quartier).

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1 : Objet de l'avenant n° 1**

---

Le présent avenant n° 1 a pour objet d'apporter les modifications nécessaires à la concession d'aménagement, pour prendre en compte les réformes du traitement comptable et de l'éligibilité au FCTVA des participations attribuées aux aménageurs, afin de permettre à la collectivité concédante de conserver le bénéfice du FCTVA sur les ouvrages qui lui sont remis en contrepartie du versement de la participation qui leur est affectée, et d'intégrer les évolutions issues de l'évolution des données financières et de la matrice foncière.

En conséquence, le présent avenant n° 1 porte sur les modifications suivantes :

- Modification des conditions de remise des ouvrages et des modalités de versement de la participation
- Ajustement du foncier :
  - Modification de l'apport en foncier Ville de Louvroil suite à l'identification de propriétés SMTUS
  - Modification de l'apport en foncier Ville suite à l'acquisition du foncier Louv 05 par la CAMVS ;
- Modification de la participation en nature de l'apport au foncier de la ville de Louvroil (-22 k€) ;
- Modification du montant de subvention ANRU avec +137 k€ dont 55 k€ pour ANRU QAD et 82 k€ pour l'ANRU aménagement ;
- Modification participation de la CAMVS suite au surcoût foncier de sortie de portage EPF et à l'acquisition du foncier SMTUS, à l'augmentation du coût de foncier privé pour l'optimisation de la subvention ANRU QAD et à l'intégration du SMTUS en foncier privé. L'impact à ce stade + 1.042 k€ de participation de la CAMVS.
- Modification des annexes pour mise en cohérence avec les modifications opérationnelles et contractuelles ;

### **Article 2 : Réajustement des parcelles acquises par l'Aménageur : modification de l'article 11 de la concession d'aménagement**

---

L'article 11 de la concession d'aménagement est remplacé par l'article suivant :

#### **11.1 Acquisition des biens propriété de la Ville de Maubeuge**

CAMVS- NordSEM – projet d'avenant n°1 à la concession «opération Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil»

*inchangé*

### 11.2 Acquisition des biens propriété de la Ville de Louvroil

La Ville de Louvroil est propriétaire des biens suivants :

LOUV 4 : aucune propriété

LOUV 5 : supprimé de la concession

LOUV 3 :

	N° de voies	Cadastre	Type de propriété	Occupation	surface m <sup>2</sup>
<b>LOUV 3</b>	10 rue Dorlodot	AC 216	commune	Appartements	280
	rue Dorlodot	AC 212	commune	non construite	25
	6 rue Dorlodot	AC 215	commune	maison	280
	rue Dorlodot	AC 213	commune	non construite	21
	53T rue d'Hautmont	AC 218	commune	maison	48
	53B rue d'Hautmont	AC 217	commune	maison	28
	rue Dorlodot	AC 214	commune	non construite	19
	<b>TOTAL</b>				

La valorisation reste identique à 5€/m<sup>2</sup>

LOUV 2 : pas de changement

<b>LOUV 2</b>	rue Dorlodot	AD 130	commune	non construite	220	5 €/m <sup>2</sup>
---------------	--------------	--------	---------	----------------	-----	--------------------

Ces parcelles seront mobilisées pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

En cas de nécessité, ces emprises seront cédées au fur et à mesure des besoins de l'opération et constitueront un apport en nature de la part de la Ville de Louvroil.

### 11.3 Acquisition des biens propriété de l'EPF

*inchangé*

L'annexe 11 de la concession d'aménagement dénommée « convention foncière CAMVS-EPF Hauts de France – Sous le Bois » est complétée de l'avenant signé le 11/08/2022.

### 11.4 Modalités d'acquisition des biens propriété des Bailleurs

*Inchangé*

#### 11.4. bis Acquisition des biens propriété du Syndicat Mixte des Transports Urbains de la Sambre (SMTUS).

Le SMTUS est propriétaire des biens suivants au sein des secteurs LOUV 3 et LOUV 4 pour une surface de 870 m<sup>2</sup> :

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 seront mobilisées pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Ce foncier appartenant au SMTUS est intégré au bilan de l'opération pour une valeur de 30€/m<sup>2</sup> soit 26 k€.

#### 11.5. Modalités d'acquisition des autres biens non visés par les articles 11.1 à

*Inchangé. Conforme à l'avenant de la convention EPF.*

### Article 3 : Conditions de remise des ouvrages (modification de l'article 19.6 de la concession d'aménagement)

L'article 19.6 de la concession d'aménagement est remplacé comme suit :

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

- a. Identification et descriptif technique de l'ouvrage (dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés)
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
  - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...), selon une clé de répartition objective ;
  - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses, conseils), rémunération de l'Aménageur, impôts et taxes, autres frais de gestion, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon une clé de répartition objective ;
- c. Quote-part de financement de la collectivité concédante affectée à l'ouvrage, comprenant l'autofinancement de la collectivité, ainsi que le cas échéant, la participation des constructeurs de la zone et les subventions des autres personnes publiques, qui constituent des ressources de la collectivité concédante. L'inscription de la valeur de l'ouvrage dans les comptes d'investissement de la collectivité concédante sera faite non pas sur la base du coût complet de l'ouvrage, mais sur cette seule quote-part de financement affectée par la Collectivité.

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

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

#### **Article 4 : Participations (modifications de l'article 22)**

---

##### **2.1. Modification de l'article 22.2 de la concession d'aménagement : « Participations de la Ville de Louvroil par apport en nature »**

Certaines parcelles présentées comme appartenant à la ville de Louvroil et devant être apportées en nature à l'opération d'aménagement appartiennent au Syndicat Mixte des Transports Urbains de la Sambre (SMTUS).

Ces parcelles concernent les secteurs LOUV 3 et Louv 4 pour une surface de 870 m<sup>2</sup> et sont désignées à l'article 11.4. bis tel que modifié par l'article 2.1 du présent avenant.

Le bilan prévisionnel figurant en annexe 2 au présent avenant n°1 modifie en conséquence la valeur de l'apport en nature de ces immeubles pour une valeur de 5€/ m<sup>2</sup> conformément à l'article 11 du projet de traité de concession (11.1 et 11.2), soit une baisse de 4.350€. Corrélativement, ce foncier appartenant au SMTUS est intégré au bilan de l'opération pour une valeur de 30€/m<sup>2</sup> soit une majoration de 26 k€.

Par ailleurs, le secteur LOUV 5 est sous maîtrise d'ouvrage de la CAMVS, alors qu'il était intégré au titre des apports en nature de la Commune de Louvroil à l'opération d'aménagement. En conséquence, les fonciers appartenant à la Commune de Louvroil à hauteur de 17 800 euros sont exclus de la maîtrise du foncier par NORSEM. Le bilan prévisionnel figurant en annexe 2 au présent avenant n°1 modifie en conséquence la valeur de l'apport en nature de ces immeubles de ce montant.

##### **En conséquence, il convient de modifier l'article 22.2 de la concession d'aménagement « participations de la Ville de Louvroil par apport en nature » comme suit :**

Ainsi que l'article 21.2 qui précède en énonce le principe, le Concédant donne son accord à ce que la commune de Louvroil, dans le cadre d'une convention à signer entre le concédant, la Commune et l'Aménageur, vienne apporter son soutien financier, par apport en nature ou en numéraire, à la réalisation des équipements publics figurant au programme des équipements publics figurant en annexe 2 pour la réalisation desquels elle est compétente.

	N° de voies	Cadastre	Type de propriété	Occupation	surface m <sup>2</sup>
<b>LOUV 3</b>	10 rue Dorlodot	AC 216	commune	Appartements	280
	rue Dorlodot	AC 212	commune	non construite	25
	6 rue Dorlodot	AC 215	commune	maison	280
	rue Dorlodot	AC 213	commune	non construite	21
	53T rue d'Hautmont	AC 218	commune	maison	48
	53B rue d'Hautmont	AC 217	commune	maison	28
	rue Dorlodot	AC 214	commune	non construite	19
	<b>TOTAL</b>				<b>701</b>

<b>LOUV 2</b>	rue Dorlodot	AD 130	commune	non construite	220	5 €/m <sup>2</sup>

La valorisation de la participation d'apport en foncier de la ville de Louvroil est réévaluée à 4.605€ soit 5€/m<sup>2</sup> de surface.

## **2.2. Modification de l'article 22.2 : « Participations en numéraire du Concédant et des Villes de Maubeuge et de Louvroil pour le rachat d'ouvrages »**

Ainsi que l'article 21.2 qui précède en énonce le principe, en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concédant, la Ville de Maubeuge et la Ville de Louvroil apportent des participations en numéraire au coût de l'opération.

Cette participation est estimée globalement à 7.337.802,30 Euros HT.

### **22.2.1 Montant**

La participation en numéraire d'un montant de 6.857.480,76 € TTC (soit 5.714.567,30 € HT + TVA au taux en vigueur de 20%) sera versée par le Concédant.

Une participation en numéraire d'un montant de 1.519.508,40 € TTC (soit 1.266.257 € HT + TVA au taux en vigueur de 20%) sera versée par la ville de Maubeuge.

Une participation en numéraire d'un montant de 428.373,60 € TTC (soit 356.978 € HT + TVA au taux en vigueur de 20%) sera versée par la ville de Louvroil.

### **22.2.2. Affectation**

La participation, qu'elle soit versée en numéraire ou en nature, est affectée par le Concédant et les Villes de Maubeuge et de Louvroil au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire figurant en annexe 2 et relevant de leurs champs de compétence respectifs :

- Pour le Concédant : la voirie d'intérêt communautaire ; l'assainissement et la collecte des déchets.
- Sur la commune de Maubeuge :
  - La restructuration de la rue des minières (NE04, NE05, NE06)
  - La restructuration de la rue Saint-Émilie (NE07)
  - La restructuration de la place de l'industrie (NE08)

- La restructuration de la rua des écoles (NE09)
  - La restructuration de la rue des Laminoirs (NE10, NE15, NE23) La restructuration de la rue de l'Église {NE11, NE20}
  - La création d'une voie nouvelle sur l'îlot de l'industrie (NE12)
  - La restructuration de la rue de la Céramique (NE13, NE22}
  - La création d'une voie nouvelle sur l'îlot Céramique (NE14)
  - La restructuration de la rue du Tilleul (NE16, NE17, NE18)
  - La création d'une voie nouvelle sur l'îlot Haumont Céramique (NE21)
  - La restructuration partielle de la rue Haumont (SE14)
  - La création d'un espace vert rue des Fonderies (OE01)
  - ~~La création d'une voie nouvelle secteur coteau Sud (EO02, EO03, EO04)~~ (la réalisation de ces ouvrages est exclue du périmètre de la concession conformément à la modification de l'annexe « Programme des équipements publics » conformément à l'annexe du présent avenant
- Sur la commune de Louvroil :
- La restructuration partielle de la rue Haumont (SE15)
  - La création d'une place à l'angle de la rue Haumont et de la rue Dorlodot (SE12) La restructuration de la rue Dorlodot (SE10)
  - La création d'une place à l'angle des rues Dorlodot et Lannoy Blin (SE08) La restructuration de la rue Lannoy Blin (SE07, SE13)
  - La création d'une voie entre Dorlodot et Kriger (SE11) La création d'un espace vert voie ferrée (SE09)
  - La création d'un espace vert Haumont (SE16)

### 22.2.3. Modalités de versement de la participation de la collectivité concédante

A la remise des équipements publics à la collectivité concédante dans les conditions fixées à l'article 19 et dès la transmission de la fiche d'ouvrage prévue à l'article 19.6 :

- L'Aménageur sollicitera le paiement de la totalité du montant de la participation affectée à la remise onéreuse des équipements publics remis.  
A la participation Hors Taxes, il sera ajouté la TVA au taux normal en vigueur.  
La collectivité concédante paiera la participation TTC à l'Aménageur au plus tard dans les 30 jours de l'appel de participation.
- Les participations ou acomptes de participations le cas échéant versés par la collectivité concédante avant la remise des équipements publics seront annulées pour un montant équivalent par l'émission d'un avoir de l'Aménageur et remboursées par l'Aménageur à la collectivité dans les 30 jours de l'émission du titre de recettes.

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

#### 22.2.4. Modalités de versement de la participation des villes de Maubeuge et Louvroil

Les participations des communes de Maubeuge et Louvroil seront versées par acomptes successifs selon l'échéancier suivant :

Année	Ville de Maubeuge	Ville de Louvroil	Total
2022	168.834 €	47.597 €	216.431 €
2023	168.834 €	47.597 €	216.431 €
2024	168.834 €	47.597 €	216.431 €
2025	168.834 €	47.597 €	216.431 €
2026	168.834 €	47.597 €	216.431 €
2027	168.834 €	47.597 €	216.431 €
2028	168.834 €	47.597 €	216.431 €
2029	168.834 €	47.597€	216.431 €
2030	168.836,40	47.597,60 €	216.434 €
<b>Total</b>	<b>1.519.508,40 €</b>	<b>428.373,60 €</b>	<b>1.947.882 €</b>

Le montant de ces tranches annuelles pourra, le cas échéant, varier en fonction des besoins de financement spécifiés dans le bilan financier prévisionnel actualisé visé à l'article 24 ci-après. Le Concessionnaire sollicitera le paiement de la participation des Villes de Maubeuge et de Louvroil dans la limite du montant des tranches périodiques définies au bilan financier.

#### 22.2.5. Avances de trésorerie

Conformément aux dispositions de l'article L. 1523-2 du CGCT, lorsque les prévisions budgétaires mises en évidence par le compte rendu financier visé à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme font apparaître une insuffisance temporaire de trésorerie, le Concessionnaire sollicitera auprès du concédant le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, en rapport avec les besoins réels de l'opération.

Les avances prévues à l'alinéa précédent font l'objet d'une convention qui précisera leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle. Le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté à l'organe délibérant du concédant en annexe du compte rendu annuel à la collectivité.

#### 2.3. Modification de l'article 22.4. : Subventions octroyées

Les deux premiers alinéas de l'article 22.4 sont remplacés comme suit :

Au titre de la convention opérationnelle NPNRU, le concessionnaire percevra une subvention de l'ANRU d'un montant de 6.102.900 € (QAD) et une subvention d'un montant de 8.582.088 euros (Aménagement).

Au titre de la convention opérationnelle NPNRU, le concessionnaire percevra une subvention de la Région Hauts de France d'un montant maximal de 2.241.831 €

#### **Article 4 : Modification des annexes à la concession d'aménagement**

L'annexe 1 de la concession d'aménagement dénommée « Données foncières et Programme global de construction » est modifiée (ajustement des données foncières et programme de construction) par celle figurant en annexe 1 au présent avenant n°1.

CAMVS- NordSEM – projet d'avenant n°1 à la concession « opération Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil »



L'annexe 2 de la concession d'aménagement dénommée « Programme des Equipements publics » est modifié (modification du programme de VRD sur Maubeuge) par celle figurant en annexe 2 au présent avenant n°1.

L'annexe 9 de la concession d'aménagement dénommée « Bilan prévisionnel échelonné dans temps et planning de réalisation correspondant » est modifiée (Bilan prévisionnel) par celle figurant en annexe 3 au présent avenant n°1.

L'annexe 11 de la concession d'aménagement dénommée « convention foncière CAMVS-EPF Hauts de France – Sous le Bois » est complétée de l'avenant signé le 11/08/2022 par l'annexe 4 au présent avenant.

**Article 4 : Autres dispositions**

---

Les autres clauses de la concession d'aménagement non modifiées par le présent avenant n°1 demeurent inchangées.

**Article 5 : Entrée en vigueur**

---

Le présent avenant à la concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Fait à ....., le

En 2 exemplaires

Pour la CAMVS	Pour la société NORDSEM
Pour la Ville de Maubeuge	
Le Maire, dûment habilité par une délibération du conseil municipal de la ville	
Pour la Ville de Louvroil	
Le Maire, dûment habilité par une délibération du conseil municipal de la ville	

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le

ID : 059-215903923-20240326-D29\_2024-DE



# **Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre**

## **Opération Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil**

### **Avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement**

#### **ANNEXES**

# **Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre**

## **Opération Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil**

### **Avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement**

**Annexe 1 : modification de l'annexe 1 du traité de concession initial  
données foncières et programme global de construction**

**Périmètre**

Inchangé

**Données foncières**

Les actualisations des données foncières de l'opération, annexe de l'avenant n°1 au traité de concession sont les suivantes :

Sur la commune de Maubeuge

Inchangé

Sur la commune de Louvroil

LOUV 1 et 2 : inchangés

Suppression de LOUV 5

	N° de voies	Ecadastre	Type de propriété	Occupation	surface-m²	SDP-logt-m²	nbr-logt	nbr-logt-vacants	SDP-Dépendances-m²	SDP-commerces-et-activités-en-m²	SDP-TOTAL-en-m²
	337.rue d'Hautmont	AC-397	personne physique	non construite							0
	337.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	maison	365	85	1	1	115		200
	377.rue d'Hautmont	AC-2	commune	maison	516	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	AC-397	ET-publique	maison	73	259	2		113		372
	rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	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
	319.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	maison	69	97	1		134		221
	321.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	dépendance	489	130	1		124	65	319
	325.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	maison	582	234	2		319	30	583
	rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	non construite	466						0
	rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	non construite	539						0
	317.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	maison	47						0
	rue d'Hautmont	AC-408	Personne morale privé	activités	132					52	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
	329.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	maison	242	104					104
	rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	non construite	3						0
	rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	non construite	140						0
	rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	non construite	44						0
	373.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	maison	155	86	1	1	24		110
	375.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	maison	173	104	1	1	17		121
	315.rue d'Hautmont	AC-44	commune	non construite	94						0
	339.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	maison	322	121	1		111		232
	313.rue d'Hautmont	AC-45	commune	non construite	336						0
	341.rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	maison	396	117	1	1			117
	rue d'Hautmont	AC-397	ET-publique	non construite	23						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

Modification des propriétaires de LOUV 3 et 4, identifiés comme Ville de Louvroil au lieu de SMTUS des parcelles 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

Les autres parcelles de LOUV 3 et 4 restent identiques



Les programmes prévisionnels de construction sont ajustés comme suit :

<b>Maubeuge</b>	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>	Total m <sup>2</sup>
MBG 00						2 356	2 356
MBG 01			504				504
MBG 02		1 556		0	500	0	2 056
MBG 03		831					831
MBG 04		141		1 160	450		1 751
MBG 05		975		0	400		1 375
<b>Total Maubeuge</b>	<b>0</b>	<b>3 503</b>	<b>504</b>	<b>1 160</b>	<b>1 350</b>	<b>2 356</b>	<b>8 873</b>

  

<b>Louvroil</b>	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>	Total m <sup>2</sup>
LOUV 01		0		816			816
LOUV 02				408			408
LOUV 03		1 243		578	1 000		2 821
LOUV 04							0
<b>Total louvroil</b>	<b>0</b>	<b>1 243</b>	<b>0</b>	<b>1 802</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>4 045</b>
	<b>0</b>	<b>4 746</b>	<b>504</b>	<b>2 962</b>	<b>2 350</b>	<b>2 356</b>	<b>12 918</b>

## **Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre**

### **Opération Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil**

#### **Traité de Concession d'Aménagement**

**Annexe 2 : modification de l'annexe 1 du traité de concession initial  
Programme des équipements publics**

## Le programme général de travaux de VRD

### Sur la commune de Maubeuge

*La réalisation des ouvrages ci-dessous est supprimée du programme de la concession*

<b>OE02</b>	voies publiques et cheminements - requalification	388 m <sup>2</sup>
<b>OE03</b>	voies publiques et cheminements - requalification	1 124 m <sup>2</sup>
<b>OE04</b>	voies publiques et cheminements - requalification	268 m <sup>2</sup>

*Les autres ouvrages à réaliser au titre de la concession sur la commune de Maubeuge, figurant à l'annexe 2 du traité de concession ne sont pas modifiés.*

### Sur la commune de Louvroil

*Les ouvrages à réaliser au titre de la concession sur la commune de Louvroil de l'annexe 2 du traité de concession ne sont pas modifiés.*

# **Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre**

## **Opération sous le Bois à Maubeuge et Louvroil**

### **Traité de Concession d'Aménagement**

**Annexe 3 : modification de l'annexe 9 du traité de concession initial  
Le bilan prévisionnel échelonné dans le temps**



