

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 26 MARS 2024 : DELIBERATION N° 30

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 WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEP - 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 - Provinces Françaises

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° 2659 du 18 mars 2021 relative à la concertation préalable : Opération d'aménagement « Provinces-Françaises » à Maubeuge,
- n° 2732 du 8 avril 2021 relative à la modification de la délibération n° 2659 « concertation préalable : Opération d'aménagement « Provinces-Françaises » à Maubeuge »,
- n° 2926 du 30 septembre 2021 relative à l'opération d'aménagement du quartier, des Provinces Françaises à Maubeuge - Création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- n° 3013 du 23 novembre 2021 relative au lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique du quartier « Provinces Françaises » et abrogation de la délibération n° 2658 du 18 mars 2021,
- n° 3080 du 16 décembre 2021 relative à l'opération d'aménagement du quartier des Provinces Françaises à Maubeuge - Création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - Modification de la délibération n° 2926 du 30 septembre 2021,
- n° 3418 du 29 septembre 2022 relative à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC portant sur l'opération d'aménagement du quartier des Provinces Françaises,
- n° 3419 du 29 septembre 2022 relative à l'attribution de la concession d'aménagement au profit de la société SAEML NORDSEM,

Vu la délibération 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° 189 du 25 novembre 2021 relatif à l'approbation de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - Opération d'aménagement du quartier des Provinces Françaises-Rapport de présentation,
- n°131 du 20 Septembre 2022 portant sur la validation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - Opération d'aménagement du quartier des Provinces Françaises,
- n°146 du 22 novembre 2022 portant sur l'autorisation de Monsieur le Maire à signer les traités de concessions portés par la CAMVS, relatif au projet NPNRU du quartier des Provinces Françaises,

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, signé le 25 novembre 2022, avec la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (S.A.E.L.M.) NORDSEM conclu pour une durée de 9 ans à compter de sa signature.

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

Considérant que les articles L 1523-2 et 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 25 novembre 2022, avec la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (S.A.E.L.M.) NORDSEM a été conclu pour une durée de 9 ans,

Considérant 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 du traité de concession, NORDSEM doit remettre le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération d'aménagement dénommée « Provinces Françaises à Maubeuge »,

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 marque le démarrage de la concession en date du 9 décembre 2022,

Que depuis cette date, NORDSEM a mené des actions de pilotage et d'études en s'inscrivant dans la dynamique NPNRU,

Qu'en 2022, sur cette période de quelques semaines, aucune acquisition n'a été opérée, de même pour les procédures réglementaires et de commercialisation,

Que d'un point de vue financier, à la mise en conformité des charges foncières des logements d'accessions avec la FAT aménagement, il convient de réévaluer les participations en numéraire comme suit :

- Participation de la Ville de Maubeuge : 662.000 € comme prévu initialement,
- Participation de la CAMVS : 2.515.664€ contre 2.325.074€ au budget initial soit +191 k€ liés à l'ajustement

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

- de signer l'avenant ANRU permettant une sécurisation du bilan,
- de sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- de planifier les opérations de concertation,
- de poser la stratégie de commercialisation,
- 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 aménagement,
- ✓ ajustement des m²SDP des équipements publics,
- ✓ modification de la participation de la CAMVS,
- ✓ 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.

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.


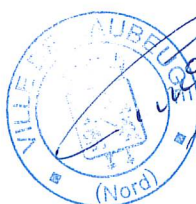
Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

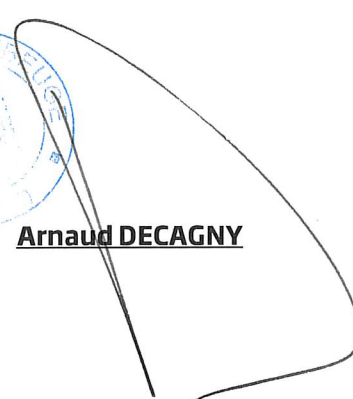

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance

Le Maire de Maubeuge

Jeannine PAQUE

Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :



Développer
et aménager
vos territoires

CRAC 2022

Opération: 1019 – ZAC DES PROVINCES FRANCAISES – MAUBEUGE

Collectivité concédante : 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-D30_2024-DE



Préambule

Conformément à l'article 23.1 du traité de concession signé le 25 novembre 2022, NORDSEM doit remettre le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération d'aménagement dénommée « ZAC des Provinces Française à Maubeuge ».

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.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	7
I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES	8
Informations administratives	8
Eléments financiers.....	8
III. AVANCEMENT ET PREVISIONS	9
1/ Note de conjoncture - avancement du projet	9
2/ Avancement et prévisions	10
A/ Dépenses	10
B/ Recettes	14
C/ Trésorerie et Financement	16
IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	17

INTRODUCTION

Le quartier des Provinces Françaises jouit d'une situation urbaine remarquable. Il s'agit d'un Quartier Politique de la Ville de centre-ville mais qui, aujourd'hui, participe peu à son fonctionnement urbain. L'éloignement de ses formes urbaines au principe du masterplan poursuivi par André Lurçat dans le centre-ville et le sentiment d'insécurité qu'il renvoie, contribue à son image dépréciée.

Les études menées dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU ont fait émerger les axes directeurs d'un renouvellement urbain :

- Réintégrer le quartier au centre-ville et au cœur d'agglomération / Désenclaver le quartier
- Renouveler et diversifier l'offre d'habitat et les parcours résidentiels
- Apprendre à voir la trame verte et bleue/Faire du quartier un lieu de destination.

Le projet urbain a comme principale intention de redonner sa place de quartier de cœur de ville aux Provinces Françaises. Une action forte en matière de trame viaire et nécessaire afin d'en finir avec la situation en impasse du quartier en créant un nouvel itinéraire de desserte présentant une trame claire et lisible depuis l'avenue de France jusqu'au Boulevard Charles de Gaulle via l'avenue des Provinces Françaises.

Une ambition forte est également portée en matière d'intervention sur l'habitat qui constitue aujourd'hui le « bout du parc social » à l'architecture stigmatisante et sur une programmation singulière sur le territoire avec une base nautique.

Le site en bordure du centre-ville, lié à la Sambre, aux espaces naturels de bord d'eau et des remparts Vauban doit mieux participer à l'organisation urbaine d'ensemble. La création d'une base nautique est envisagée dans ce sens.

La valorisation du rapport à la Sambre couplé aux aménagements paysagers dans la continuité des remparts et l'important programme de réhabilitation des programmes de logements conservés doit permettre de créer un nouvel environnement propice à la réalisation de programmes de logements en diversification.

I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

Collectivité contractante :Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

Informations administratives

Objet de la concession d'aménagement:ZAC des Provinces Françaises à Maubeuge
 Date de démarrage de la concession :09/12/2022
 Durée de la concession :9 ans
 Date contractuelle d'expiration :09/12/2031
 Risque de la concession :Risque concédant

Éléments financiers

Budget initial de la concession d'aménagement :11.660 k€ HT
 Budget de la concession suite au CRAC 2022 :11.660 k€ HT

Participation

- Participation collectivité concédante (CAMVS) initiale de la concession: 2.325 k€
- Participation collectivité concédante (CAMVS) présent CRAC de la concession:2.516 k€
- Participation de la Ville de Maubeuge à la date de la concession :662 k€
- Participation apport en foncier de la Ville de Maubeuge :15 k€

Droits à construire

- Recettes de charges foncières (bilan initial) :1.100 k€ HT
- Recettes de charges foncières (CRAC 2022) :909 k€ HT

Subvention:7.559 k€

Avances

- Avances de trésorerie au 1^{er} CRAC :0
- 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
- Responsables d'opération : Antoine Opigez/Enzo Béniféi

II. PRESENTATION DU PROJET

Le projet urbain est basé sur une nouvelle articulation entre l'avenue de France et la rue de Flandres mise en connexion avec le Boulevard Charles De Gaulle pour donner au quartier une nouvelle trame viaire.

L'important programme de démolition permet un changement radical d'image.

Le site en bordure du centre-ville, lié à la Sambre, aux espaces naturels de bord d'eau et des remparts Vauban doit mieux participer à l'organisation urbaine d'ensemble. La création d'une base nautique est envisagée dans ce sens.

La valorisation du rapport à la Sambre couplé aux aménagements paysagers dans la continuité des remparts et l'important programme de réhabilitation des programmes de logements conservés doit permettre de créer un nouvel environnement propice à la réalisation de programmes de logements en diversification.

Les programmes de résidentialisation réalisés dans le cadre de la convention NPNRU sont pilotés par Partenord et concernent plus de 200 logements.

Comme indiqué précédemment, plusieurs équipements seront également réalisés notamment la base nautique, sous maîtrise d'ouvrage de la CA Maubeuge Val de Sambre, mais également un centre multi-accueil.

Les travaux à la charge de NordSEM sont de plusieurs types :

- Voies publiques et cheminements – requalification ;
- Voies publiques et cheminements – création ;
- Places et espaces publics ;
- Parcs, jardins et aires de jeux ;
- Parcs, jardins et aires de jeux – Aménagement transitoire ;
- Branchement lots cessibles.

III. AVANCEMENT ET PREVISIONS

1/ Note de conjoncture - avancement du projet

La date de démarrage de la concession est le **9 décembre 2022**.

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

Pilotage :

Le pilotage de la concession s'est adapté au pilotage du NPNRU.

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. Les principaux partenaires rencontrés ont été le Département, maître d'ouvrage du giratoire sur le boulevard De Gaulle et Partenord.

Le premier semestre de l'année 2023 a été consacré 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.

Un point d'actualité a été mis en place toutes les semaines pour suivre l'avancement du projet et faciliter la transversalité.

Etudes :

Nordsem a engagé la procédure de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera opérationnelle en septembre 2023. Le cahier des charges a été validé par la CAMVS.

La concertation

Depuis 2019, la ville et l'agglomération ont mené une série d'actions de concertation visant à sensibiliser sur le projet et à co-construire avec les habitants (partenariat avec le Lycée Pierre Forest ou atelier mindtest par exemple).

En 2023, Nordsem va engager un prestataire pour animer la concertation et piloter la gestion transitoire.

Acquisitions :

Aucune acquisition n'a été opérée en 2022.

Procédures réglementaires :

Avant l'attribution de la concession, le Conseil Communautaire a validé de dossier de réalisation de la ZAC comprenant le programme des équipements publics par délibération en date du 29 septembre 2022.

Commercialisation :

La commercialisation n'a pas été engagée. Compte tenu de l'ambition en matière d'accession, il conviendra en 2023 d'établir la stratégie de commercialisation.

2/ Avancement et prévisions

A/ Dépenses

1. Acquisitions

Le coût des acquisitions prévu reste inchangé au bilan initial est de 392 k € HT dont 15 K€ HT de frais d'acquisitions.

Conformément au traité de concession, les données foncières sont les suivantes :

La Ville est propriétaire des biens suivants :

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	Valorisation par m²
TOTAL LOT A					
rue d'Artois	G 98	Commune		8	5 €/m²
rue d'Artois	G 99	Commune		20	5 €/m²
rue d'Artois	G 100	Commune		8	5 €/m²
rue d'Artois	G 216	Commune		42	5 €/m²
rue d'Artois	G 217	Commune		17	5 €/m²
TOTAL LOT F					
rue de picardie	G 109	Commune		113	5 €/m²
rue de picardie	G 108	Commune		8	5 €/m²
rue de picardie	G 107	Commune		84	5 €/m²
rue de picardie	G 106	Commune		8	5 €/m²
Imm Bretagne ave des prov	G 248	Commune		22	5 €/m²
TOTAL LOT B					
Imm champ ave prov	G 185	commune		13	5 €/m²
Imm champ ave prov	G 184	commune		11	5 €/m²
Imm champ ave prov	G 183	commune		7	5 €/m²
Imm champ ave prov	G 182	commune		4	5 €/m²
Imm champ ave prov	G 181	commune		7	5 €/m²
Imm champ ave prov	G 180	commune		11	5 €/m²
Imm champ ave prov	G 179	commune		13	5 €/m²
Imm champ ave prov	G 229	commune		13	5 €/m²
Imm champ ave prov	G 227	Commune		755	5 €/m²
Imm Chapagne Ave Prov (partielle)	G 230	Commune	équipement de quartier	1093	5 €/m²
TOTAL LOT E					
Imm champ ave prov	G 225	commune		109	5 €/m²
TOTAL LOT D					
rue de normandie	G 204	commune		427	5 €/m²
TOTAL LOT C					
rue de normandie	G 204	commune		111	5 €/m²

Il s'agit d'emprises partielles de ces parcelles qui seront mobilisées pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

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 Maubeuge.

Partenord est propriétaire des biens suivants :

N° de voies	Cadastre	Type de propriété	Occupation	Surface m²	Coût foncier
rue de Picardie	G 102	Office HLM		637	40 608,00
rue d'Artois	G 96	Office HLM		565	36 018,00
rue de Picardie	G 247	Office HLM		606	38 631,00
TOTAL LOT A				1 808	115 257,00
Av des prov franc.	G 176	Office HLM		23	412,00
Av des prov franc.	G 175	Office HLM		23	412,00
Av des prov franc.	G 177	Office HLM		8	143,00
Av des prov franc.	G 118	Office HLM		20	359,00
Imm bret ave prov	G 251	Office HLM		19	0,00
rue de Normandie	G 239	Office HLM		55	986,00
Av des prov franc.	G 174	Office HLM		672	12 047,00
Av des prov franc.	G 178	Office HLM		437	7 834,00
TOTAL LOT B				1 257	22 193,00
rue de Normandie	G 135	Office HLM		28	374,00
rue de Normandie	G 191	Office HLM		16	214,00
rue de Normandie	G 192	Office HLM		15	200,00
rue de Normandie	G 221	Office HLM		15	200,00
rue de Normandie	G 136	Office HLM		108	1 443,00
rue de Normandie	G 134	Office HLM		16	214,00
rue de Normandie	G 220	Office HLM		695	9 285,00
rue de Normandie	G 130	Office HLM		71	948,00
Av des prov franc.	G 129	Office HLM		354	4 729,00
Av des prov franc.	G 127	Office HLM		102	1 363,00
rue de Normandie	G 224	Office HLM		386	5 157,00
TOTAL LOT C				1 806	24 127,00
rue de Normandie	G 194	Office HLM		18	207,00
rue de Normandie	G 195	Office HLM		16	184,00
rue de Normandie	G 196	Office HLM		16	184,00
rue de Normandie	G 197	Office HLM		16	184,00
rue de Normandie	G 198	Office HLM		16	184,00
rue de Normandie	G 199	Office HLM		16	184,00
rue de Normandie	G 200	Office HLM		16	184,00
rue de Normandie	G 201	Office HLM		16	184,00
rue de Normandie	G 124	Office HLM		22	254,00
Av des prov franc.	G 127	Office HLM		264	3 043,00
Av des prov franc.	G 129	Office HLM		881	10 155,00
rue de Normandie	G 130	Office HLM		177	2 040,00
TOTAL LOT D				1 474	16 987,00
Av des prov franc.	G 131	Office HLM		80	917,00
rue de Normandie	G 220	Office HLM		139	1 593,00
TOTAL LOT E				219	2 510,00
rue de Picardie	G 113	Office HLM		326	20 301,00
rue de Picardie	G 112	Office HLM		112	6 974,00
rue de Picardie	G 110	Office HLM		85	5 293,00
Imm bret ave prov	G 207	Office HLM		8	498,00
Imm bret ave prov	G 208	Office HLM		8	498,00
Imm bret ave prov	G 249	Office HLM		333	20 736,00
rue de Picardie	G 104	Office HLM		639	39 791,00
Imm bret ave prov	G 209	Office HLM		1196	74 477,00
rue de Picardie	G 124	Office HLM		22	1 370,00
rue de Picardie	G 239	Office HLM		71	4 421,00
rue de Normandie	G 238	Office HLM		114	7 099,00
TOTAL LOT F				2 914	181 458,00
TOTAL GENERAL				9 478	362 532,00

Le coût du foncier repris au bilan se décompose comme suit :

- L'achat du foncier dont la ville est propriétaire est estimé à 14,5 k€ et valoriser au bilan sous forme de participations d'apports en fonciers. La valorisation du foncier à acquérir auprès de la ville de Maubeuge a été estimée à 5€/m² d'emprise conformément à l'article 11.1 du projet de traité de concession. Les surfaces d'emprises retenues dans notre bilan correspondent aux emprises identifiées dans ce même article du traité de concession. Ainsi la participation d'apport en foncier pour la ville de Maubeuge est estimée à 14,5k€.
- Le coût d'acquisitions foncières relatives aux biens, propriétés du bailleur Partenord a été repris au bilan pour un montant de 362,5 k€ conformément aux parcelles identifiées à l'article 11.3 du projet de traité de concession. Les prix de cession ont été définis sur la base d'une valorisation définie au règlement de l'ANRU : une valorisation à 0 pour les emprises correspondant aux futurs espaces publics et une valorisation prenant en compte la programmation future pour les emprises correspondant aux futures emprises cessibles aux opérateurs
- Sur le périmètre opérationnel aucun bien n'est identifié comme étant à acquérir en dehors des propriétés Ville de Maubeuge et Partenord.

1. Travaux

Le montant prévisionnel prévu au bilan est de 8.164 k€ HT comprenant 10% d'aléas. Aucune dépense n'a été engagée à ce jour.

2. Honoraires et frais divers

Le montant prévu au bilan est de 1.959 k€ HT.

NORDSEM a lancé une consultation de maîtrise d'œuvre en procédure avec négociation. Les publications sur marchesonline, la voix du nord et le JOUE ont eu lieu le 23/12/2022.

Les candidatures ont été remises le 24 janvier 2023.

Les frais de publication ont été à hauteur de 1.1K€ HT réglés fin décembre 2022 et début 2023.

Le cabinet de géomètre Leveque & Ninin a été missionné fin décembre 2022 pour l'établissement d'un plan parcellaire de la concession pour un montant de 1.330€ HT, réglés en janvier 2023.

NORDSEM a réglé 42.82 € de frais d'assurance au 31/12/2022.

3. Frais financiers

Le montant prévisionnel des frais financiers est évalué à 284.4 k€.

Les frais financiers 2022 s'élèvent à 3,99€.

4. Rémunération aménageur

La rémunération de l'aménageur est fixée à 860.486,80 € et se répartit annuellement comme suit :

Forfait annuel 2022 : 40.000 €

Forfait annuel 2023 : 80.000 €

Forfait annuel 2024 : 80.000 €
 Forfait annuel 2025 : 110.000€
 Forfait annuel 2026 : 115.000 €
 Forfait annuel 2027 : 115.000 €
 Forfait annuel 2028 : 110.000 €
 Forfait annuel 2029 : 90.000 €
 Forfait annuel 2030 : 80.000 €
 Forfait annuel 2031 : 40.486,80 €

B/ Recettes

1. Charges foncières

Le montant prévisionnel des charges foncières prévu au bilan initial était de 1.100 k€ HT.

La programmation était la suivante :

Provinces Françaises	SDP logements collectifs en accession m ²	SDP logements collectifs sociaux m ²	SDP logements individuels en accession m ²	SDP logements individuels sociaux m ²	Equipements m ²	TOTAL
Lot A		1 224			2 399	3 623
Lot B	3 329					3 329
Lot C	1 152					1 152
Lot D			1 520			1 520
Lot E			1 600			1 600
Lot F	1 872	2 534				4 406
Total PF	6 353	3 758	3 120	-	2 399	15 630

Les recettes de charges foncières prévues initialement s'établissaient comme suit :

- 507 k€ HT : logements collectifs sociaux (soit 135€/HT/m² SDP)
- 381 k€ HT : logements collectifs en accession (soit 60€/HT/m² SDP)
- 187 k€ HT : logements individuels en accession (soit 60 €/HT/m² SDP)
- 24 k€ HT : équipements (soit 10€/HT/m² SDP)

Aucune charge foncière n'a été perçue en 2022.

Suite à l'ajustement du programme des équipements publics ainsi à la mise en conformité des charges foncières des logements d'accessions avec la FAT aménagement, les recettes de charges foncières s'établissent désormais comme suit :

- 507 k€ HT : logements collectifs sociaux (soit 135€/HT/m² SDP)
- 254 k€ HT : logements collectifs en accession (soit 40€/HT/m² SDP) soit -127 k€ HT par rapport au bilan initial
- 125 k€ HT : logements individuels en accession (soit 40 €/HT/m² SDP) soit -62 k€ HT par rapport au bilan initial
- 23 k€ HT : équipements (soit 10€/HT/m² SDP, ajustement des équipements publics pour un total de 2.286 m²) soit -1 k€ HT par rapport au bilan initial

La programmation est désormais comme suit :

Provinces Françaises	SDP logements collectifs en accession m ²	SDP logements collectifs sociaux m ²	SDP logements individuels en accession m ²	SDP logements individuels sociaux m ²	Equipements m ²	TOTAL
Lot A		1 224			2 286	3 510
Lot B	3 329					3 329
Lot C	1 152					1 152
Lot D			1 520			1 520
Lot E			1 600			1 600
Lot F	1 872	2 534				4 406
Total PF	6 353	3 758	3 120	-	2 286	15 517

Provinces Françaises	Nb logements collectifs en accession	Nb logements collectifs sociaux	Nb logements individuels en accession	Nb logements individuels sociaux	TOTAL
Lot A		19			19
Lot B	49				49
Lot C	18				18
Lot D			19		19
Lot E			20		20
Lot F	25	40			65
Total PF	92	59	39	-	190

Par conséquent, le montant des charges foncières actualisé s'élève à 909 k€ HT (contre 1.100 k€ au budget initial) soit – 191 k€ HT. A ce stade, il n'est pas envisageable de compenser cette perte de charges foncières via des économies de dépenses. Par conséquent, il est préconisé de modifier la participation de la CAMVS dans cette proportion par voie d'avenant.

2. Participation

La Ville de Maubeuge apporte en nature à l'opération d'aménagement les terrains dont elle est propriétaire depuis plus de 10 ans et situés dans le périmètre opérationnel.

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

Conformément à l'article 11 du traité de concession, le foncier propriété de la Ville 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 14.5 k€ HT pour la Ville de Maubeuge au bilan de l'opération.

Les participations en numéraire de la CAMVS ainsi que de la ville de Maubeuge se décomposées, initialement, comme suit :

- Une participation en numéraire d'un montant de 2.790.089 € TTC (soit 2.325.074 € 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 la voirie d'intérêt communautaire l'assainissement et la collecte des déchets
- Une participation en numéraire d'un montant de 794.400 € TTC (soit 662.000 € 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

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

- Participation de la Ville de Maubeuge : 662.000 € comme prévu initialement
- Participation de la CAMVS : 2.515.664€ contre 2.325.074€ au budget initial soit +191 k€ liés à l'ajustement du programme de la concession conformément aux différentes FAT.

Afin d'affecter la réalisation des ouvrages publics au patrimoine du concédant et de la ville de Maubeuge 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 Maubeuge
- 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, la ville et NORDSEM, permettant le versement des avances annuelles.

3. Subventions

Le montant des subventions à mobiliser afin de pouvoir réaliser la concession s'élève à 7.559 k€ et se décomposent comme suit : ANRU : 6.226 k€ ; Région : 1.333 k€

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

Il conviendra de préciser la nature des dépenses subventionnables pour la région.

Aucune demande de subvention n'a été déposée en 2022.

C/ Trésorerie et Financement

Dans un 1^{er} 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

DEPENSES	En K€ HT	Bilan initial	CRAC 2022	Ecart
Acquisitions foncières		392	392	0
Travaux		8 164	8 164	0
Honoraires et frais divers		1 959	1 959	0
Frais financiers		284	284	0
Rémunération concessionnaire		860	860	0
Total dépenses		11 660	11 660	0
RECETTES	En K€ HT	Bilan initial	CRAC 2022	Ecart
Cessions des charges foncières		1 100	909	-191
Logements collectifs sociaux		507	507	0
Logements collectifs en accession		381	254	-127
Logements individuels en accession		187	125	-62
Cession charges foncières activités		0	0	0
Cession charges foncières équipement		24	23	-1
Autres recettes		10 561	10 752	+191
Participation collectivité apport en foncier – ville de Maubeuge		15	15	0
Participation collectivité remise d'ouvrages - CAMVS		2 325	2 516	+191
Participation collectivité remise d'ouvrages – Ville de Maubeuge		662	662	0
Subventions		7 559	7 559	0
Total recettes		11 660	11 660	0
RESULTAT		0	0	0

CONCLUSION

L'opération s'est engagée fin 2022. L'année 2023 sera consacrée notamment à la mise en place du pilotage de l'opération et

- de signer l'avenant ANRU permettant une sécurisation du bilan
- de sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre
- de planifier les opérations de concertation
- de poser la stratégie de commercialisation
- de mettre en place l'avenant au traité de concession permettant d'acter les éléments précédemment évoqués :
 - o mise en conformité de la charge foncière des logements en accession avec la FAT aménagement
 - o ajustement des m² SDP des équipements publics
 - o modification de la participation de la CAMVS
 - o 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.

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

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024



Publié le

ID : 059-215903923-20240326-D30_2024-DE

CRAC 2022 - CONCESSION - MAUBEUGE ZAC PROVINCES FRANCAISES

Table of DEPENSES (Expenses) with columns for Bilan initial, CRAC 2022, and 2023 (Total, Cumul, Réglé, Prévu) for various categories like ACQUISITION, TRAVAUX, and HONORAIRES.

Table of RECETTES (Revenues) with columns for 2023 (Total, Cumul, Réglé, Prévu) for categories like CESSIONS LOGEMENTS, CESSIONS ACTIVITES, and SUBVENTIONS.

Table of RECETTES - DEPENSES (Net Revenues) and CUMUL Recettes-Dépenses, showing the difference between revenues and expenses across various categories.

Summary table for Trésorerie annuelle (Annual Treasury) and Trésorerie cumulée (Cumulative Treasury) with values for 2022 and 2023.