

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 26 MARS 2024 : DELIBERATION N° 32

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 - Pont de Pierre

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° 2481 du 22 octobre 2020 portant sur l'approbation du programme prévisionnel de l'opération d'aménagement « Pont de Pierre » à Maubeuge et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement,
- n° 2928 du 30 septembre 2021 portant sur la désignation du lauréat de la consultation afférente à la concession d'aménagement de Pont de Pierre à Maubeuge,

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 de 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 la Concession d'Aménagement NPNRU - Pont de Pierre 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 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 03 décembre 2021, avec la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (S.A.E. M. L.) NORDSEM a été conclu pour une durée 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 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 Pont De Pierre 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 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 de maîtriser le premier bien nécessaire à la réalisation du projet et d'engager les négociations avec les propriétaires privés. L'engagement de cette mission de négociation foncière a permis d'identifier plusieurs duretés foncières ce qui a conclu à une décision d'ouverture de procédure de déclaration d'utilité publique du projet,

Que d'un point de vue financier, suite à l'ajustement du programme des équipements publics, l'intégration de l'avenant EPF signé par la ville, ainsi que 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 : 1.199.666€ contre 1.178.188€ prévues initialement (soit +22 k€ liés au surcoût de l'acquisition du foncier de l'EPF).
- Participation de la CAMVS : 3.509.314€ contre 3.424.318€ au budget initial soit +85 k€ liés à l'ajustement du programme de la concession conformément aux différentes FAT.

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 mise 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 du programme notamment pour mise en conformité des FAT des bailleurs ainsi que des FAT de la CAMVS et la ville de Maubeuge concernant les équipements publics,
 - Modification de la participation de la CAMVS suite aux ajustements du programme et des charges foncières,
 - Ajustement du traité suite à l'acquisition du foncier EPF. Traité concession 315 k€. Ajustement suite avenant EPF : 336.478,47 €. Prise en charge Ville : + 22 k€ participation ville,
 - 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 con-

siste à permettre la récupération du FCTVA sur les participations aux remises d'ouvrages.

- la poursuite des études pré-opérationnelles menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre (phase AVP et lancement de la première phase PRO-DCE),
- la réalisation d'études techniques nécessaires à l'avancée des études pré-opérationnelles (relevé topographique, études de sol, etc...).

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

S²LO

ID : 059-215903923-20240326-D32_2024-DE



Développer
et aménager
vos territoires

CRAC 2022

Opération: 1017 – Pont De Pierre - MAUBEUGE

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-D32_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 « Pont De Pierre 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 Renouveau 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-D32_2024-DE

PROJET

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	11
A/ Dépenses	11
B/ Recettes	14
C/ Trésorerie et Financement.....	17
IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL.....	18

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le



ID : 059-215903923-20240326-D32_2024-DE

PROJET

INTRODUCTION

Composé des secteurs «des Écrivains» et «des Présidents», le quartier du Pont de Pierre apprécié de ses habitants doit conserver une vocation résidentielle forte et renouveler et étoffer son offre d'équipements et de services pour s'ouvrir sur le reste de la ville. L'une des actions majeures entendue pour ce secteur est de venir améliorer la sécurité dans les quartiers et en particulier d'en finir avec la situation en impasse des Écrivains. Ce renforcement de la trame viaire permettra, au-delà du désenclavement induit, d'offrir plus de visibilité aux secteurs et de reconnecter les quartiers au centre-ville en particulier celui des Présidents via une accroche revalorisée sur l'avenue Jean Jaurès.

Secteurs d'aménagement

Le projet pour le quartier des Présidents s'appuie sur 4 grands axes:

- Redonner à la place de la mairie annexe son rôle de polarité en reconfigurant les opérations d'habitat ;
- Faire dialoguer le quartier avec l'avenue Jean Jaurès ;
- Reconfigurer des ensembles résidentiels en de petites unités de voisinage ;
- Valoriser la qualité de la trame verte en reconfigurant les espaces ouverts pour composer des sous-ilots résidentiels et arborés afin de favoriser la biodiversité.

Le projet pour le quartier des Écrivains s'appuie sur:

- Le désenclavement du quartier par la recomposition de la trame viaire pour obtenir une continuité urbaine entre les entités d'habitat dense et la zone pavillonnaire et d'assurer une meilleure intégration des accès aux équipements et services qu'il est nécessaire de conforter et développer ;
- L'intégration du quartier dans son environnement élargi et le développement des connexions avec le quartier des Présidents via la création d'un axe Nord-Sud et la réalisation d'un aménagement sur la route de Feignies ;
- Une meilleure intégration de la lisière agricole à l'espace urbain.

I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

Collectivité contractante : Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

Informations administratives

Objet de la concession d'aménagement : Pont De Pierre à Maubeuge
 Date de démarrage de la concession : 03/12/2021
 Durée de la concession : 7 ans
 Date contractuelle d'expiration : 03/12/2028
 Risque de la concession : Risque concédant

Eléments financiers

Budget initial de la concession d'aménagement : 15.853 k€ HT
 Budget de la concession suite au CRAC 2022 : 15.876 k€ HT

Participation

- Participation collectivité concédante (CAMVS) initiale de la concession : 3.424 k€
- Participation de la Ville de Maubeuge initiale de la concession : 1.178 k€
- Participation apport en foncier de la Ville de Maubeuge : 61 k€
- Participation collectivité concédante (CAMVS) CRAC 2022 : 3.509 k€
- Participation de la Ville de Maubeuge (CRAC 2022) la concession : 1.200 k€

Droits à construire

- Recettes de charges foncières (bilan initial): 695 k€ HT
- Recettes de charges foncières (CRAC 2022): 604 k€ HT

Subventions : 10.495 k€

Avances

- Avances de trésorerie (CAMVS+Ville Maubeuge) versées au 31/12/2022 : 789 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 Leclaire
- Responsable d'opération : Antoine Opigez

II. PRESENTATION DU PROJET

Le projet d'ensemble porte sur la structuration de 10 îlots constructibles : 3 sur le secteur Écrivains et 7 sur le secteur Présidents. Le projet d'ensemble est orienté vers une dédensification du site (démolition de 200 logements environ pour 100 logements créés environ), la reconstitution sur site d'environ 40% de logements sociaux et une production de logements en accession à la propriété pour créer une plus grande mixité.

Le programme d'infrastructure porte sur la restructuration des voiries du quartier et sur la création de deux espaces majeurs :

- La création d'un lien Nord-Sud entre les quartiers des Écrivains et Présidents
- La création d'un parvis sur le quartier Président le long de l'avenue Jean Jaurès.

Pour accompagner ce programme, la ville de Maubeuge interviendra pour la création ou la restructuration d'équipements publics (Salle des hêtres reconstruite, maison de quartier, réalisation d'une nouvelle mairie annexe et d'une épicerie solidaire).

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 a fait office de réunions de lancement des coopérations.

En terme de pilotage, l'année 2022 a été consacrée à la préparation d'un comité national d'engagement en vue de la signature d'un avenant à la convention NPNRU signée le 20 février 2020.

Pour ce faire, 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.

Enfin, les stratégies de communication et de concertation ont donné lieu à des rendez-vous thématiques en présence de la SEM Ville Renouvelée.

Etudes :

Une série de réunions de travail a été organisée avec les bailleurs. En effet, le 10 mars 2022, Nordsem a présenté l'étendue de son intervention et cela a donné lieu à d'autres rencontres permettant de fixer les limites de prestations des acteurs du projet.

Une visite de site a été organisée le 14 avril 2022 en présence d'Habitat du Nord et de son prestataire pour les actions de démarches participatives.

Nordsem a engagé la procédure de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui est opérationnelle depuis octobre 2022. Le cahier des charges a été validé par la CAMVS. Le dernier trimestre 2022 a été marqué par la réalisation de la phase de Diagnostic par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Cette phase s'est achevée début janvier 2023 pour embrayer sur la phase AVP.

En 2022, une mission d'accompagnement a été lancée pour le pilotage des actions de gestion transitoire suite aux démolitions réalisées par l'Etablissement Public Foncier (centre de formation INSTEP) et les collectifs d'Habitat du Nord. Cette mission complète les démarches pilotées par le bailleur et l'agglomération notamment lors de la réunion du 23 mars 2022. Cette étape a également permis le lancement de la charte graphique qui a été validée par la CAMVS. Sur cette base, des panneaux de communication de chantier ont été posés pour la démolition du Saint Suaire. La maison du projet mobile a été présentée le 24 juin 2022 lors de l'inauguration de la fresque.

Les maîtres d'œuvre pour la résidentialisation et les réhabilitations ont été sélectionnés en décembre sous la maîtrise d'ouvrage d'habitat du Nord.

Dans l'attente, un travail commun a été engagé pour connaître les invariants et contraintes sur les aménagements publics (accès à la résidence, contrôle d'accès, clôture, éclairage...).

Lors du Comité d'Engagement du 11 juillet 2022, la Ville de Maubeuge et la CAMVS ont soumis une demande d'amplification pour la restructuration du groupe scolaire du Pont de Pierre suite à la consolidation du projet. Un avis favorable à l'abondement a été émis par le Comité National d'Engagement à la suite de cette demande. La phase de consultation de l'architecte s'en est suivie au cours du dernier trimestre 2022 pour se poursuivre en 2023.

Le programmiste de la Ville de Maubeuge a affiné l'étude de faisabilité pour la salle des Hêtres et les aménagements extérieurs. Un échange a eu lieu en fin d'année 2022 afin de discuter des limites de prestations. Pour rappel, Nordsem se chargera de la démolition et de la remise en état des sols (prévus pour le dernier trimestre 2023).

Acquisitions :

L'agglomération, compétente en matière de droit de préemption urbain, a délégué sa compétence à Nordsem dans le cadre de la vente du 162 rue Jaurès, par arrêté du 11 février 2022. Suite à l'obtention des pièces complémentaires, la visite du bien et l'estimation des domaines, Nordsem a préempté le bien par courrier recommandé en date du 22 février 2022. L'acte a été signé le 18 octobre 2022.

Les estimations des domaines ont été obtenues suite aux visites de l'ensemble des biens à acquérir. La principale alerte concerne la propriété d'immédiat dont l'estimation est 50 % inférieure aux attentes du vendeur.

Le dernier trimestre 2022 a été mis à profit pour le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Pour se faire, NordSEM a été accompagné du Bureau d'Etudes IRIS qui a présenté le dossier complet à la CAMVS le 1^{er} décembre 2022. Afin de compléter la procédure, NordSEM a sollicité la CAMVS dans l'objectif de prendre une délibération en date du 20 décembre 2022 permettant d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du projet.

Au cours de l'année 2022, NordSEM a engagé les négociations foncières avec les propriétaires des biens situés Avenue Jean Jaurès. Ces négociations ont abouti uniquement pour le bien situé au 162 Avenue Jean Jaurès. Les propriétaires des 154-156, 158 et 160 Avenue Jean Jaurès ont décliné l'offre d'acquisition formulée par NordSEM.

Procédures réglementaires :

Aucune procédure d'urbanisme n'a été lancée.

Commercialisation :

La commercialisation n'a pas été engagée.

2/ Avancement et prévisions

A/ Dépenses

1. Acquisitions

Le coût des acquisitions prévu au bilan initial était de 1.920 k € HT dont 74K€ HT de frais d'acquisitions.

Les parcelles à acquérir sont les suivantes :

Secteur Ecrivains				Emprise
N° de voies	Cadastre	Type de propriété	Occupation	surface m ²
Le Saint Suaire	AK 155	Ville de Maubeuge	Terrain nu	4060
Le Saint Suaire partielle	AK 655	SIGH	Terrain nu	4700
Le Saint Suaire partielle	AK 656	SIGH	Terrain nu	188
Le Saint Suaire partielle	AK 653	SIGH	Terrain nu	536
Le Saint Suaire	AK 156	Privé	Terrain nu	600
Le Saint Suaire partielle	AK 649	SIGH	Terrain nu	0
Le Saint Suaire	AK 650	SIGH	Logements	1274
Rue du Pont de Pierre	AH 439	Privé	Terrain nu	400
Rue du Pont de Pierre	AH 437	Privé	Terrain nu	654
Rue du Pont de Pierre	AH 433	SIGH	Terrain nu	1607
Rue du Pont de Pierre	AH 432	SIGH	Terrain nu	73
Le Saint Suaire (emprise partielle estimée)	AK 686	Ville de Maubeuge	Terrain nu	1500
Le Saint Suaire	AK 565	Ville de Maubeuge	Terrain nu	1310
			TOTAL	16902

Secteur Président				Emprise
N° de voies	Cadastre	Type de propriété	Occupation	surface m ²
154 av Jean Jaurès	AH 106	Privé	Terrain nu	72
Av Jean Jaurès	AH 337	Privé	Terrain nu	839
160 av Jean Jaurès	AH 246	Privé	Maison	316
156 av Jean Jaurès	AH 105	Privé	Dépendance	127
158 av Jean Jaurès	AH 247	Privé	Maison	99
162 av Jean Jaurès	AH 265	Privé (société)	Appartements	619
rue du Pont de Pierres	AH 544	Privé	Terrain nu	476
Rue des Hêtres	AH 492	Ville de Maubeuge	Activités	1082
rue de la Constitution	AH 241	Office HLM	Terrain nu	170
rue du Pont de Pierres	AH 343	Office HLM	Logement	1381
rue de la Constitution	AH 342	Office HLM	Terrain nu	134
rue de la Constitution	AH 551	Office HLM	Logement	4168
Av Jean Jaurès	AH 379	EPF	Activités	1588
Rue des Ormes	AH 554	Office HLM	Terrain nu	7810
Rue Pierre Martin partielle	AH 505	Co propriété	Activités	3905
166 rue Jean Jaurès partielle	AH 524	Office HLM	Terrain nu	305
Rue du Pont de Pierres (emprise partielle)	AH545	Ville de Maubeuge	Ecole	4200
Fbg de Valenciennes	AH 526	Office HLM	Terrain nu	9
			TOTAL	27300

L'examen des acquisitions montre que l'achat et la déconstruction d'un pavillon rue du Pont de Pierre permettant la liaison du quartier des Ecrivains et de celui des Présidents par une voirie peuvent être réétudiés. En effet, une maison non occupée et en état dégradé, est voisine du tracé pressenti. Si cette voirie est au cœur du projet urbain, la révision du tracé n'impacte pas la liaison et permet de préserver un pavillon. L'impact financier n'a pas été répercuté au bilan à ce stade et les études techniques permettront un arbitrage au premier semestre 2023.

L'immeuble du 162 avenue Jean Jaurès a été acquis au prix de 253.000€. La provision des frais d'acquisition versée a été de 4.350€ et la quote-part de taxes foncières de 603,08€.

Le montant d'acquisition auprès de l'EPF est estimé à 336 k€ suite à l'avenant signé par la ville contre 315 k€ prévue initialement au budget. A ce stade, il n'est pas envisageable de compenser cette augmentation du coût d'acquisition EPF via des économies de dépenses. Par conséquent, il est préconisé de modifier la participation de la ville de Maubeuge de +22 k€ par voie d'avenant.

Suite aux éléments précédemment présentés, le montant du coût d'acquisition de la concession est réévalué à 1.942 k€ (y compris frais d'acquisition).

2. Travaux

Le montant prévisionnel prévu au bilan est de 10.295 k€ HT comprenant 10% d'aléas.

3. Honoraires et frais divers

Le montant prévu au bilan est de 2.265 k€ HT.

Maîtrise d'Œuvre

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 12 juillet 2022. Les offres finales ont été remises le 24 août 2022.

Après analyse par la Commission des marchés de Nordsem du 23 septembre 2022, le groupement Atelier MA / Nervures / Strate a été retenu. La notification du marché a été faite le 5 octobre 2022.

Le montant du contrat s'élève de 598.625,00 € 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 :

- 648,29 € de frais d'assurance dont 595,86€ en 2022
- 2,2K€ HT de frais de publication Voix du Nord et Marchesonline en 2022
- 3,8K€ HT de frais de reprographie et de conception graphique
- 153,22€ de frais de gestion locative pour l'immeuble du 162 avenue Jean Jaurès
- 210,05€ de frais en consommation électrique et eau pour les habitants de l'immeuble du 162 avenue Jean Jaurès

La réalisation du dossier de DUP et d'une enquête parcellaire sur la concession a été confiée à IRIS conseil pour un montant de 6.750€ HT, dont 2,8k€ HT réglés en 2022.

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.

2 offres ont été remises. Après analyse l'entreprise Extracité a été retenue pour un montant de 79.900€ HT. Rien n'a été réglé en 2022.

4. Frais financiers

Le montant prévisionnel des frais financiers est évalué à 383 k€.

Les frais financiers au 31/12/2022 s'élèvent à 1.189,23€ dont 1.187,49€ réglés en 2022.

5. Rémunération aménageur

La rémunération de l'aménageur est fixée à 990 k€ et se répartie annuellement comme suit :

Forfait annuel 2021 : 50.000 €
 Forfait annuel 2022 : 100.000 €
 Forfait annuel 2023 : 130.000 €
 Forfait annuel 2024 : 150.000 €
 Forfait annuel 2025 : 165.000 €
 Forfait annuel 2026 : 150.000 €
 Forfait annuel 2027 : 165.000 €
 Forfait annuel 2028 : 80.000 €

B/ Recettes

1. Charges foncières

Le montant prévisionnel des charges foncières prévu au bilan initial était de 695 k€ HT.
 La programmation était la suivante :

Secteur Ecrivains	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
Lot A	320				
Lot B	720				
Lot C	720				
Total Ecrivains	1760	0	0	0	0
Secteur Présidents	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
Lot D					481
Lot E	1559	1069		480	1085
Lot F			320		
Lot G			640		
Lot K			400		
Lot L		1200			
Lot M					162
Total Présidents	1559	2269	1360	480	1728
m² SDP totale/ catégorie	3319	2269	1360	480	1728

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

- 199 k€ HT : logements collectifs en accession (soit 60€HT/m² SDP)
- 306 k€ HT : logements collectifs sociaux (soit 135€HT/m² SDP)
- 82 k€ HT : logements individuels en accession (soit 60€HT/m² SDP)
- 91 k€ HT : logements individuels sociaux (soit 189 €HT/m² SDP)

- 17 k€ HT : équipements (soit 10€/m² SDP)

Suite au cadrage de la programmation conformément aux FAT des bailleurs ainsi que celles de la CAMVS et la ville pour les équipements publics, la programmation est désormais comme suit :

Secteur Ecrivains	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 m ²
Lot A	320					320
Lot B	720		80			800
Lot C	720					720
Total Ecrivains	1760	0	80	0	0	1840

Secteur Présidents	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 m ²
Lot D					0	0
Lot E	1940	1168			1508	4616
Lot F			320			320
Lot G			640			640
Lot K						0
Lot L			320	1200		1520
Lot M					175	175
Total Présidents	1940	1168	1280	1200	1683	7271
CF totale/ catégorie	3700	1168	1360	1200	1683	9111

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 :

- 158 k€ HT : logements collectifs sociaux (soit 135€/m² SDP)
- 227 k€ HT : logements individuel sociaux (soit 189€/m² SDP)
- 148 k€ HT : logements collectifs en accession (soit 40€/m² SDP)
- 54 k€ HT : logements individuels en accession (soit 40 €/m² SDP)
- 17 k€ HT : équipements (soit 10€/m² SDP, pour une surface totale d'équipement de 1.728 m²)

Par conséquent, le montant des charges foncières actualisé s'élève à 604 k€ HT (contre 695 k€ HT au budget initial) soit – 91 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 proportion par voie d'avenant.

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

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 60.760 € HT 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 de 4.109.182 € TTC (soit 3.424.318 € HT + TVA au taux en vigueur de 20%) sera versée par le Concédant (CAMVS). 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 compétences ; à savoir la voirie d'intérêt communautaire l'assainissement et la collecte des déchets.
- Une participation en numéraire d'un montant de de 1.413.825 € TTC (soit 1.178.188 € 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.

Des avances sur participations perçues en 2022 :

Année	Ville de Maubeuge	CAMVS	Total
2022	201.975 €	587.026 €	789.001 €

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

- Participation de la Ville de Maubeuge : 1.199.666€ contre 1.178.188€ prévues initialement (soit +22 k€ liés au surcoût de l'acquisition du foncier de l'EPF)
- Participation de la CAMVS : 3.509.314€ contre 3.424.318€ au budget initial soit +85 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 10.5 M€ et se décomposent comme suit : ANRU : 8.8 M€ ; CD59 : 76 k€ ; Région : 1.6 M€.

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

4. Produits divers

Suite à l'acquisition du 162 rue Jaurès, des loyers ont été perçus pour un montant de 3 k€ au 31/12/2022.

Le budget des produits divers est estimé à 7 k€ (aucun produit divers n'était prévu initialement au bilan)

5. 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 479€ pour l'opération dont la trésorerie est positive. Le taux créditeur appliqué est €ster- 0,25%.

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.

PROJET

IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

	CRAC 2021 K€ HT	Bilan CRAC 2022 K€ HT	Ecart
<u>DEPENSES</u>			
Acquisitions foncières	1 920	1 942	22
Travaux	10 295	10 295	0
Honoraires et frais divers	2 265	2 265	0
Frais financiers	383	383	0
Rémunération concessionnaire	990	990	0
Total dépenses	15 853	15 876	22

RECETTES

Cessions des charges foncières	695	604	-91
Logements collectifs en accession	199	148	-51
Logements collectifs sociaux	306	158	-149
Logements individuels en accession	82	54	-27
Logements individuels sociaux	91	227	136
Cession charges foncières équipement	17	17	0
Loyers/produits divers	0	7	7
Produits financiers	0	0	0
Autres recettes	15 158	15 265	106
PARTICIPATION COLLECTIVITES APPORT EN FONCIER - Ville de Maubeuge	61	61	0
PARTICIPATION COLLECTIVITES REMISE OUVRAGES CAMVS	3 424	3 509	85
PARTICIPATION COLLECTIVITES REMISE OUVRAGES VILLE MAUBEUGE	1 178	1 200	21
SUBVENTIONS	10 495	10 495	0

Total recettes	15 853	15 876	22
-----------------------	---------------	---------------	-----------

RESULTAT	0	0	0
-----------------	----------	----------	----------



CONCLUSION

L'année 2022 a été consacré 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.

D'un point de vue foncier, l'année 2022 a permis de maîtriser le premier bien nécessaire à la réalisation du projet et d'engager les négociations avec les propriétaires privés. L'engagement de cette mission de négociation foncière a permis d'identifier plusieurs duretés foncières ce qui a conclu à une décision d'ouverture de procédure de déclaration d'utilité publique du projet.

L'année 2023 sera consacré :

- A la signature de l'avenant ANRU permettant une sécurisation du bilan
- A la mise 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 du programme notamment pour mise en conformité des FAT des bailleurs ainsi que des FAT de la CAMVS et la ville de Maubeuge concernant les équipements publics
 - o modification de la participation de la CAMVS suite aux ajustements du programme et des charges foncières
 - o Ajustement du traité suite à l'acquisition du foncier EPF. Traité concession 315 k€. Ajustement suite avenant EPF : 336.478,47 €. Prise en charge Ville : + 22 k€ participation ville
 - 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.
- A 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 réalisation d'études techniques nécessaires à l'avancée des étude pré-opérationnelles (relevé topographique, études de sol, etc...)

PROJET

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

CONCESSION - MAUBEUGE
BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE HT (en K€)

	CRAC 2021 K€ HT	Bilan CRAC 2022 K€ HT	Ecart
<u>DEPENSES</u>			
Acquisitions foncières	1 920	1 942	22
Travaux	10 295	10 295	0
Honoraires et frais divers	2 265	2 265	0
Frais financiers	383	383	0
Rémunération concessionnaire	990	990	0
Total dépenses	15 853	15 876	22
<u>RECETTES</u>			
Cessions des charges foncières	695	604	-91
Logements collectifs en accession	199	148	-51
Logements collectifs sociaux	306	158	-149
Logements individuels en accession	82	54	-27
Logements individuels sociaux	91	227	136
Cession charges foncières équipement	17	17	0
Loyers/produits divers	0	7	7
Produits financiers	0	0	0
Autres recettes	15 158	15 265	106
PARTICIPATION COLLECTIVITES APPORT EN FONCIER - Ville de Maubeuge	61	61	0
PARTICIPATION COLLECTIVITES REMISE OUVRAGES CAMVS	3 424	3 509	85
PARTICIPATION COLLECTIVITES REMISE OUVRAGES VILLE MAUBEUGE	1 178	1 200	21
SUBVENTIONS	10 495	10 495	0
Total recettes	15 853	15 876	22
RESULTAT	0	0	0