

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 05 NOVEMBRE 2024 : DELIBERATION N° 185

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 : 29 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le cinq novembre 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 KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE - Caroline LEROY pouvoir à Samia SERHANI - Sophie VILLETTE pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL - Inèle GARAH pouvoir à Rémy PAUVROS - Fabrice DE KEPPER pouvoir à Jean-Pierre ROMBEAUT

EXCUSÉ(E)S :

Marc DANNEELS

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Présentation et approbation du Compte Rendu annuel financier par le concessionnaire au titre de l'année 2023, 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,

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 du Code de l'urbanisme,

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 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 Conseil Communautaire du 23 novembre 2021 portant sur l'approbation du programme prévisionnel de l'opération d'aménagement « Provinces-Françaises » à Maubeuge et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement,
- 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,
- n° 3872 du 13 octobre 2023 relative à l'approbation du Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au titre de l'année 2022
- n°4250 du 09 octobre 2024 relative à l'approbation du Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au titre de l'année 2023

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,
- n°30 du 26 mars 2024 approuvant le Compte Rendu annuel au concédant pour l'année 2022 dans le cadre de l'opération NPNRU - Provinces Françaises,
- n°31 du 26 mars 2024 portant sur l'autorisation de Monsieur le Maire à signer l'Avenant n°1 du traité de Concession d'Aménagement NPNRU - Provinces Françaises,

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 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.M.L.) 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 octobre 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.M.L.) 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 susvisé,

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),

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 « Provinces Françaises à Maubeuge »,

Considérant que le CRAC 2023 présente les activités de la SEM durant l'année fiscale 2023,

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.

Considérant que l'année 2023 a été consacrée à :

- La réalisation d'études préalables ;
- La sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre et le lancement des études ;
- La sélection du prestataire en charge de la gestion transitoire et la concertation ;
- La mise en place de l'avenant n°1 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 m² SDP 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 consistait à permettre la récupération du FCTVA sur les participations aux remises d'ouvrages.

Considérant que ce compte-rendu permet d'identifier les principaux enjeux ayant fait l'objet d'avancées courant 2024, notamment :

- Poursuivre les études MOE (plan guide et AVP) ;
- Poser et planifier le plan stratégique de la concertation et de la gestion transitoire ;
- Signature de l'avenant ANRU permettant une sécurisation du bilan ;
- Elaborer la stratégie de commercialisation
- Arbitrer les faisabilités et la mise à jour du Plan Guide

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, au titre de l'année 2023, ci annexé, dans le cadre du traité de la Concession d'Aménagement NPNRU - Provinces Françaises
- 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



Nicolas LEBLANC



Arnaud DECAGNY

Envoyé en préfecture le 13/11/2024

Reçu en préfecture le 13/11/2024

Publié le

ID : 059-215903923-20241105-D185_2024-DE



Développer
et aménager
vos territoires

CRAC 2023

Opération: 1019 – ZAC DES PROVINCES FRANCAISES – MAUBEUGE

Collectivité concédante : Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Envoyé en préfecture le 13/11/2024

Reçu en préfecture le 13/11/2024

Publié le



ID : 059-215903923-20241105-D185_2024-DE

PROJET

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 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 2023.

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

Envoyé en préfecture le 13/11/2024

Reçu en préfecture le 13/11/2024

Publié le



ID : 059-215903923-20241105-D185_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	14
A/ Dépenses	14
B/ Recettes	19
C/ Trésorerie et Financement.....	21
IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL.....	23

PROJET

Envoyé en préfecture le 13/11/2024

Reçu en préfecture le 13/11/2024

Publié le



ID : 059-215903923-20241105-D185_2024-DE

PROJET

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

Avenant n°1 au traité de concession + convention avances trésorerie :

..... Délibérés par la CAMVS le 13 octobre 2023

Eléments financiers

Budget initial de la concession d'aménagement et de l'avenant n°1: 11.660 k€ HT

Budget de la concession suite au CRAC 2023 : 11.667 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 (avenant n°1 et CRAC 2023) : 909 k€ HT

Subventions: 7.559 k€

Avances

- Avances de trésorerie au présent CRAC : 275 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
- Secrétaire Générale : Sophie Bellée
- Directeur opérationnel : Fabien Leclair
- Responsable d'opération : 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 :

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 2022 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.

Au cours de l'année 2023, le pilotage de la concession s'est de nouveau adapté au pilotage de NPNRU. NordSEM a pu participer au COPIL et COTECH suivants :

- COTECH du 16 février 2023 dont l'ordre du jour permettait d'établir un point global d'avancement des NPNRU en vue de la tenue d'un prochain COPIL.
- COTECH du 12 mai 2023, tenu dans la continuité du COTECH du 16 février 2023.
- COPIL du 07 juin 2023, ayant pour objectif de présenter l'état d'avancement des projets et la lecture du plan guide.
- COTECH du 11 octobre 2023.
- COPIL du 12 décembre 2023.

Pour l'année 2023, les réunions hebdomadaires avec le service du renouvellement urbain de la CAMVS ont été maintenues. En fonction des problématiques, des partenaires ont été associés (villes, services techniques...). Cette organisation permet de garder une dynamique de projet.

Mensuellement, une réunion technique a lieu avec le bailleur Partenord, la CAMVS et la ville de Maubeuge pour échanger sur les démolitions en cours et l'avancement du projet d'aménagement du quartier.

L'année 2023 a également été rythmée par de réunions sur des sujets transversaux (réunions techniques, COTECH, COPIL, RP...).

Enfin, NORDSEM est en relation quotidienne avec sa maîtrise d'œuvre et réalise régulièrement des réunions d'avancement avec cette dernière.

L'année 2023 a été ponctuée également par l'actualisation des FAT dans le cadre de l'avenant à la convention NPNRU. En effet, suite à l'ajustement du programme des équipements publics ainsi que la mise en conformité des charges foncières des logements avec la FAT aménagement, les recettes de charges foncières ont évoluées et ont été intégrées dans un avenant signé en 2023.

Insertion sociale :

Réussir en Sambre a mis en place un comité technique pour le suivi des objectifs en matière d'insertion. De nouvelles modélisations ont été livrées élevant le nombre d'heures dues par Nordsem d'environ 30 % par rapport au traité.

Etudes :

En collaboration avec le concédant, Nordsem a engagé la procédure de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui est opérationnelle depuis septembre 2023.

La mission de maîtrise d'œuvre a été officiellement lancée par ordre de service du 11 septembre 2023.

Analyse du plan guide et faisabilité des lots

Les premières restitutions de l'analyse du plan guide par la MOE ont eu lieu en octobre et en novembre 2023. Les éléments notables sont les suivants :

- Présence d'une zone inconstructible liée au PERI en partie au droit du lot B ;
- Nécessité de faire évoluer le profil de l'Avenue des Provinces Françaises (piste cyclable continue, adapter l'offre de stationnement...);

- Nécessité d'ajuster la configuration et la programmation de logements des lots (problème d'adressage et de vis à vis, gestion des stationnements).

Les invariants sont les suivants :

- Pas de modification du tracé de la voie de TCSP
- Pas de réouverture de l'ancien bras de la Sambre

Fin novembre 2023, une réunion technique sur la base nautique a eu lieu en présence de la MOE. L'implantation de la base nautique n'étant pas arrêtée et le plan guide analysé, il a été demandé à la MOE de vérifier (avantages/inconvénients) les hypothèses d'implantation de la base nautique au droit des lots A, F et B. Début 2024, la MOE a transmis ses conclusions, à savoir :

PROJET

<p>Implantation 1 Lot A</p>	<p>Tout en restant possible, cette implantation paraît peu propice à un fonctionnement idéal de l'activité nautique en raison du manque de dialogue entre le local et la Sambre. En effet, le local de la base nautique est séparé de la Sambre par : la différence altimétrique (quai en surplomb et Sambre en contrebas), les rampes bétons reliant le trottoir à la passerelle franchissant la Sambre, la voie du BHNS, les arrêts de bus (quais bus avec des hauteurs importantes de bordures, mobilier, abris-bus). Il semble compliqué d'améliorer cette situation, tant en termes d'usage que de perception.</p> <p>Néanmoins, l'implantation de l'équipement en rez-de-chaussée du bâtiment du lot A offre à la base nautique une visibilité depuis la place des Provinces Françaises et un parvis face à la Sambre.</p> <p>L'accessibilité de la base nautique aux véhicules avec remorques est facilitée (lot desservi par la rue d'Artois).</p>
<p>Implantation 2 Lot F</p>	<p>Sans avoir de relevé de ce secteur, celui-ci paraît néanmoins un peu plus adapté à l'activité nautique. La relation entre la base nautique et la Sambre semble davantage possible car, face au lot F, l'épaisseur un peu plus importante de la berge permet de proposer des aménagements plus adéquats. Une pente plus douce de la berge permet d'éviter l'effet de rupture causé par le quai abrupt.</p> <p>L'intégration de l'équipement dans la construction face à la Sambre a l'avantage de contribuer à animer la place et permet d'éviter d'aménager d'un logement au rez-de-chaussée du bâtiment (manque d'intimité du logement).</p> <p>Il peut-être reproché à cette hypothèse l'absence de parvis côté Sambre ainsi que la proximité avec la voie BHNS.</p> <p>La façade du lot F face à la Sambre n'est pas desservie par une voie de circulation. Les véhicules devront traverser la place des Provinces Françaises pour accéder au local. L'aménagement de la place devra être compatible avec le besoin d'un accès remorques (pourrait contraindre la végétalisation de la place).</p> <p>Point de vigilance : berge partiellement identifiée comme zone humide.</p>
<p>Implantation 3 Lot B</p>	<p>Du point de vue de l'activité nautique et de sa relation avec la Sambre (et son environnement proche), cette hypothèse apparaît comme la plus adaptée, d'autant plus si l'hypothèse de l'ouverture de l'ancien bras de la Sambre est confirmée.</p> <p>L'épaisseur, l'inclinaison des berges et la vocation plus naturelle et bucolique de cette partie du quartier tendent à confirmer la pertinence et la compatibilité de ce positionnement pour l'équipement.</p> <p>L'accessibilité du local aux véhicules avec remorques nécessite une révision du plan masse : l'extension du parking public jusqu'à la voie de BHNS pourrait faire office de voie de desserte.</p>

En conclusion, le lot F semble être le secteur le plus propice à accueillir la future base nautique. Cette implantation a été validée lors du COPIL « base nautique » du 06/03/2024.

L'analyse du plan guide a également été présentée à la ville de Maubeuge sur la base des éléments cités ci-dessus.

Il en ressort la nécessité de faire évoluer la configuration des lots, et notamment les lots D et E, pour optimiser la programmation de logements en accession et leur commercialisation. Ainsi, il a été demandé à la moe de travailler plusieurs scénarii. Une restitution a eu lieu début mars 2024 et ceux sont 6 propositions qui ont été présentées par la moe.



Ces hypothèses ont une incidence sur le nombre total de logements en le faisant varier à la baisse ou à la hausse. La phase d'analyse du plan guide doit désormais faire l'objet d'un arbitrage par les instances réglementaires et permettre le lancement de la phase AVP. Un COPIL est prévu en septembre 2024. Il en résultera une incidence financière sur l'équilibre du bilan de la concession.

Etudes préalables

Afin de permettre à la moe d'avancer dans ses études, plusieurs prestations ont fait l'objet d'une consultation au cours du second semestre 2023, à savoir :

- Géomètre : réaliser un relevé topographique exhaustif du quartier (base de travail de l'AVP) => accord cadre en cours d'attribution
- Géotechnique : mission G2 AVP pour connaître les contraintes techniques des sols => marché attribué à ECR Environnement et en attente de transmission du rapport

Les services techniques de la CAMVS, n'étant plus en mesure de réaliser les inspections TV des réseaux EP et EU du quartier, il a été demandé à NordSEM de les réaliser. NordSEM a donc réalisé une consultation pour trouver un prestataire compétent. C'est l'entreprise SATER qui a été retenue. Les résultats de l'inspection ont été communiqués en avril 2024.

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).

Début octobre 2023, NordSEM et sa mae ont participé au groupe de proximité du quartier des PF. L'objectif était de rencontrer les acteurs du quartier, de présenter NordSEM et sa mae ainsi que d'expliquer les futurs travaux d'aménagement des espaces publics.

Fin 2023, une mission d'accompagnement a été contractualisée pour piloter les actions de gestion transitoire et de concertation en complément des démarches initiées par la CAMVS. Cette mission a été confiée à l'association Espace Environnement. Depuis Janvier 2024, Espace Environnement a démarré sa mission avec le lancement de la phase conception partenariale qui consiste à mener des entretiens avec l'ensemble des partenaires du projet et l'élaboration du plan stratégique. Des premières actions sur le terrain sont attendues pour le second semestre 2024.

Acquisitions :

Aucune acquisition n'a été opérée.

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 2024 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 Champagne 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 m ²	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.

2. 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.

3. Honoraires et frais divers

Le montant prévu au bilan du présent CRAC est de 1.966 k€ HT (budget initial de : 1.959 k€ HT). Le delta de +7 k€ est couvert par les produits financiers encaissés.

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.

7 candidatures ont été remises le 24 janvier 2023. Après analyse de la CAO du 15 mars 2023, 4 candidatures ont été retenues pour remettre une offre pour le 09 mai 2023.

Les 4 groupements ont été auditionnés le 02 juin 2023. Les offres finales ont été remises le 05 juillet 2023.

Après analyse par la Commission des marchés de Nordsem du 28 août 2023, le groupement Atelier MA / Nervures / Strate a été retenu. La notification du marché a été faite le 11 septembre 2023.

Le montant du contrat s'élève de 626.675 € HT (tranches ferme + optionnelle 1 Dossier Loi sur l'Eau + optionnelle 2 suivi PC, et prestations supplémentaires 1 à 3). Seules la tranche ferme et les prestations supplémentaires ont été notifiées à ce jour pour un montant de 571.850€HT.

Leur mission pour la tranche ferme concerne :

- Mission de base d'urbaniste en chef (ajustement plan guide, réalisation du CPAUP, fiches de lots, accompagnement PC lots neufs)
- Mission de base de maîtrise d'œuvre AP / PRO / ACT / VISA / DET / AOR et OPC

Les prestations supplémentaires sont les suivantes :

- 1 – réalisation du cahier des charges architectural, urbain, paysager et environnemental
- 2 – réalisation des fiches de lots et mise à jour
- 3 – réalisation du cahier des charges de cession de terrains

Rien n'a été réglé en 2023.

Nordsem a lancé une consultation pour les missions d'accompagnement et d'animation de la démarche participative et de la gestion transitoire du projet, en procédure adaptée ouverte avec possibilité de négociation. Les publications sur MarchéOnline et la Voix du Nord ont eu lieu le 12/07/23.

2 candidatures ont été remises le 7 septembre 2023. Après analyse, la société ESPACE ENVIRONNEMENT a été retenue. Le montant du marché est de 89.361 €HT. Rien n'a été réglé en 2023 sur ce marché.

Les frais de publication ont été à hauteur de 1.7K€ HT (dont 920€HT réglés en 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 des prestations de conseils à la SCET à hauteur de 450€ HT en 2023.

Une prestation pour la création graphique d'une bache d'information a été réalisée par la société ML Communication pour 225€ HT, réglés en 2023.

L'impression de cette bache a été faite par Médias Services pour un montant de 445 €HT réglé en 2023.

Début 2024, ECR Environnement a été missionnée afin de réaliser l'étude géotechnique de conception G2 AVP pour un montant de 36,5 k€ HT.

En février 2024, l'inspection des réseaux a été commandée à la société SATER pour 12,3K€HT.

NORDSEM a réglé 133,72 € de frais d'assurance au 31/12/2023.

4. Frais financiers

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

Les frais financiers au 31/12/2023 s'élèvent à 5.701,58€ (dont 4.020,31€ d'intérêts d'emprunt 2023).

5. 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

Pour mémoire, le montant prévisionnel des charges foncières prévu au bilan initial était de 1.100 k€ HT.

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

Ainsi, conformément à l'avenant n°1 au traité de concession et ses annexes, 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). Cette perte de charges foncières de 191 k€ HT a été compensée par une participation complémentaire de la CAMVS dans le cadre de l'avenant n°1 délibéré au Conseil Communautaire du 13 octobre 2023.

Aucune charge foncière n'a été perçue en 2023.

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.

Suite à l'avenant n°1 au traité de concession, les participations numéraires se décomposent 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.

Conformément au traité de concession et à l'avenant n°1, la participation numéraire de la ville de Maubeuge sera versée par acomptes successifs selon l'échéancier suivant :

Année	Ville de Maubeuge	Total
2023	73.267	73.267
2024	73.267	73.267
2025	118.267	118.267
2026	88.267	88.267
2027	88.267	88.267
2028	88.267	88.267
2029	88.267	88.267
2030	88.267	88.267
2031	88.264	88.264
Total	794.400	794.400

L'acompte 2023 a été appelé le 07 novembre 2023 et encaissé le 04 janvier 2024.

Aucune avance n'a été perçue en 2023.

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

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

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

Suite à l'avenant n°1 au traité de concession et à la convention de trésorerie délibérés par le Conseil Communautaire du 13 octobre 2023, l'échéancier prévisionnel de la CAMVS est le suivant :

- 2023 : 275.009,61 € (deux cent soixante-quinze mille neuf euros et soixante et un centimes)
- 2024 : 275.009,61 € (deux cent soixante-quinze mille neuf euros et soixante et un centimes)
- 2025 : 380.009,51 € (trois cent quatre-vingt mille neuf euros et cinquante et un centimes)
- 2026 : 310.009,51 € (trois cent dix mille neuf euros et cinquante et un centimes)
- 2027 : 310.009,51 € (trois cent dix mille neuf euros et cinquante et un centimes)
- 2028 : 310.009,51 € (trois cent dix mille neuf euros et cinquante et un centimes)
- 2029 : 310.009,51 € (trois cent dix mille neuf euros et cinquante et un centimes)
- 2030 : 310.009,51 € (trois cent dix mille neuf euros et cinquante et un centimes)
- 2031 : 538.720,52 € (cinq cent trente-huit mille sept cent vingt euros et cinquante-deux centimes)

La demande d'avance 2023 a été encaissée le 21 décembre 2023 pour un montant de 275.009,61€.

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 2023.

L'avenant à la convention ANRU permettant à la SEM de débloquer les avances de subventions n'a pas été signé en 2023. Cet avenant devrait être signé d'ici fin du 1^{er} semestre 2024.

4. Produits financiers

Suite à la rémunération du compte courant par la Banque des Territoires à compter d'octobre 2022 (€ster -0,25%), les produits financiers s'élèvent à **3.498 €** pour l'opération au 31/12/23.

Le budget des produits financiers a été évalué à **7 k€** (intégrant les produits financiers du 1^{er} trimestre 2024 de 3.140€).

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.

Compte tenu de la réforme de la fiscale précédemment développée et de l'automatisation du FCTVA, l'appel d'avance 2023 auprès de la CAMVS et la demande d'acomptes auprès de la ville n'ont été réalisés que fin 2023. Ainsi un financement relais d'un montant de 348 k€ a été

mis en place pour une durée de 12 mois. Ce financement a fait l'objet d'un remboursement début 2024 suite à l'encaissement des avances et acomptes appelés.

En 2024, il conviendra d'être prudent sur la perception des avances de subventions (ANRU notamment) permettant le financement des dépenses 2024.

PROJET

IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

<u>DEPENSES</u>	En K€ HT	Bilan initial	CRAC 2022	CRAC 2023	Ecart
Acquisitions foncières		392	392	392	0
Travaux		8 164	8 164	8 164	0
Honoraires et frais divers		1 959	1 959	1 966	+7
Frais financiers		284	284	284	0
Rémunération concessionnaire		860	860	860	0
Total dépenses		11 660	11 660	11 667	+7
<u>RECETTES</u>	En K€ HT	Bilan initial	CRAC 2022	CRAC 2023	Ecart
Cessions des charges foncières		1 100	909	909	0
Logements collectifs sociaux		507	507	507	0
Logements collectifs en accession		381	254	254	0
Logements individuels en accession		187	125	125	0
Cession charges foncières activités		0	0	0	0
Cession charges foncières équipement		24	23	23	0
Autres recettes		10 561	10 752	10 759	+7
Participation collectivité apport en foncier – ville de Maubeuge		15	15	15	0
Participation collectivité remise d'ouvrages - CAMVS		2 325	2 516	2 516	0
Participation collectivité remise d'ouvrages – Ville de Maubeuge		662	662	662	0
Subventions		7 559	7 559	7 559	0
Produits financiers		0	0	7	+7
Total recettes		11 660	11 660	11 667	+7
RESULTAT		0	0	0	0

CONCLUSION

L'opération s'est engagée fin 2022. L'année 2023 a été consacrée à :

- La réalisation d'études préalables ;
- la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre et le lancement des études ;
- la sélection du prestataire en charge de la gestion transitoire et la concertation ;
- à la mise en place de l'avenant n°1 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 consistait à permettre la récupération du FCTVA sur les participations aux remises d'ouvrages.

L'année 2024 sera consacrée notamment à :

- poursuivre les études du MOE (plan guide et AVP) ;
- poser et planifier le plan stratégique de la concertation et de la gestion transitoire ;
- la signature de l'avenant ANRU permettant une sécurisation du bilan ;
- d'élaborer la stratégie de commercialisation.

Il conviendra également d'arbitrer les faisabilités et la mise à jour du plan guide.

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

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Siège social : 1 Place du Pavillon - BP 50234 - 59603 MAUBEUGE Cedex

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 09 octobre 2024

L'an deux-mille-vingt-quatre, le neuf octobre, le Conseil Communautaire s'est réuni à Maubeuge sous la présidence de Monsieur Bernard BAUDOUX, Président, après convocation légale de ses membres en date du 03 octobre 2024 par voie dématérialisée.

Les conseillers municipaux ont été informés par voie dématérialisée le 04 octobre 2024.

Le nombre de délégués en exercice le jour de la séance : 82 - nombre de présents : 51 - nombre de pouvoirs : 24 - nombre de votants : 75 - nombre de votants pour cette délibération : 72

Délibération : 4250

Réf : AD

Objet : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain Provinces-Françaises à Maubeuge - Approbation du Compte Rendu Annuel au Concédant pour l'année 2023

Secrétaire de séance : Mme Aurélie WELONEK

Délégués titulaires :

Albes : M. Pascal CHABOT - **Assevent** : Mme Marjorie MAHIEUX - **Aulnoye-Aymeries** : M. Bernard BAUDOUX, Mme Agnès DENYS, M. Jean DURIEUX, Mme Sylvie TOURNAY, M. Hugo GEORGES - **Bachant** : M. David ZELANI - **Beaufort** : Mme Thérèse PECHER - **Berlaimont** : M. Michel HANNECART - **Bersillies** : Mme Marie-Paule ROUSSELLE - **Bettignies** : M. Michel LEFEBVRE - **Bousignies-sur-Roc** : Mme Aurélie WELONEK - **Boussières-sur-Sambre** : M. Claude DUPONT - **Boussois** : M. Jean-Claude MARET - **Cerfontaine** : M. Fabrice PIETTE - **Colleret** : M. Claude MENISSEZ - **Cousolre** : M. Albert JALLAY - **Eclaires** : M. Jacques LAMQUET - **Ecuelin** : Mme Emmanuelle DELABRE - **Elesmes** : M. Thierry DEPARIS - **Feignies** : M. Patrick LEDUC, Mme Martine LEMOINE, M. Jérôme DELVAUX, M. Jean-François LEMAITRE - **Ferrière-la-Grande** : M. Benoît COURTIN, Mme Grazielle VANBELLE, M. Jean-Philippe DELBART - **Ferrière-la-Petite** : M. Pierre TONDEUR - **Gognies-Chaussée** : M. Jean MEURANT - **Hautmont** : M. Stéphane WILMOTTE, Mme Caroline FRIART-GIGAREL, M. Stéphane DUFOUR, Mme Aude VAN CAUWENBERGE, M. Antony LARROQUE, Mme Marie-Catherine FLINOIS, M. Christophe FORIEL, Mme Brigitte ROULY - **Jeumont** : M. Pascal ORI, M. Arnaud BEAUQUEL, Mme Nadia TERKI, Mme Sylvie DEVILLERS, M. Bernard DELBECQUE - **Leval** : M. Jacques THURETTE - **Limont-Fontaine** : M. Alexandre PAREE - **Louvroil** : M. Guiseppe ASCONE, Mme Fatiha KACIMI, M. Jean-Louis SIMON - **Mairieux** : M. Alain BOUILLIEZ - **Marpent** : M. Jean-Marie ALLAIN - **Maubeuge** : M. Arnaud DECAGNY, Mme Florence GALLAND, M. Nicolas LEBLANC, Mme Jeannine PAQUE, M. Dominique DELCROIX, Mme Annick LEBRUN, M. Patrick MOULART, Mme Bernadette MORIAME, M. Naguib REFFAS, Mme Brigitte RASSCHAERT, M. Djilali HADDA, Mme Samia SERHANI, M. Emmanuel LOCOCCIOLO, M. Rémi PAUVROS, Mme Marie-Pierre ROPITAL, M. Michel WALLET, M. Jean-Pierre ROMBEAUT - **Monceau-Saint-Waast** : M. Serge GUILLAUME-MAINGUIN - **Neuf-Mesnil** : M. Daniel LEFERME - **Nouvelles-sur-Sambre** : M. Jean-Pierre MONNIER - **Obrechies** : M. Michel DUVEAUX - **Pont-sur-Sambre** : M. Michel DETRAIT - **Quiévelon** : M. Laurent RIFFE - **Recquignies** : M. Ghislain ROSIER - **Rousies** : Mme Josiane SULECK, M. Jean-Pierre LEBLANC - **Saint-Rémy-Chaussée** : M. Didier WILLOT - **Saint-Rémy-du-Nord** : M. Lucien SERPILLON - **Sassegnies** : M. Vincent PETIT - **Vieux-Mesnil** : M. Grégory BELAZIZ - **Vieux-Reng** : M. Jean-Pierre MANFROY - **Villers-Sire-Nicole** : M. Hervé POURBAIX.

Membres ayant été suppléés :

Bettignies : M. Michel LEFEBVRE par M. Jean-Pierre BLAS ; **Boussois** : M. Jean-Claude MARET par Mme Evelyne CROIX.

Membres ayant donné pouvoir :

Assevent : Mme Marjorie MAHIEUX à M. Benoît COURTIN ; **Aulnoye-Aymeries** : Mme Sylvie TOURNAY à M. Jean DURIEUX ; M. Hugo GEORGES à Mme Agnès DENYS ; **Beaufort** : Mme Thérèse PECHER à M. Michel HANNECART ; **Bersillies** : Mme Marie-Paule ROUSSELLE à M. Hervé POURBAIX ; **Feignies** : M. Jérôme DELVAUX à M. Patrick LEDUC ; M. Jean-François LEMAITRE à M. Jean-Pierre ROMBEAUT ; **Hautmont** : Mme Caroline FRIART-GIGAREL à M. Stéphane WILMOTTE ; M. Stéphane DUFOUR à Mme Aude VAN CAUWENBERGE ; M. Christophe FORIEL à M. Claude DUPONT ; **Jeumont** : Mme Sylvie DEVILLERS à M. Claude MENISSEZ ; **Louvroil** : M. Guiseppe ASCONE à M. Jacques THURETTE ; Mme Fatiha KACIMI à M. Pascal CHABOT ; M. Jean-Louis SIMON à M. Fabrice PIETTE ; **Mairieux** : M. Alain BOUILLIEZ à Mme Aurélie WELONEK ; **Maubeuge** : M. Nicolas LEBLANC à M. Arnaud DECAGNY ; M. Patrick MOULART à Mme Jeannine PAQUE ; M. Naguib REFFAS à M. Emmanuel LOCOCCIOLO ; M. Djilali HADDA à Mme Annick LEBRUN ; Mme Samia SERHANI à M. Dominique DELCROIX ; M. Rémi PAUVROS à Mme Marie-Pierre ROPITAL ; **Pont-sur-Sambre** : M. Michel DETRAIT à M. Jean MEURANT ; **Saint-Rémy-du-Nord** : M. Lucien SERPILLON à Mme Emmanuelle DELABRE ; **Sassegnies** : M. Vincent PETIT à M. Michel DUVEAUX.

Vu l'article L.2121-22 du Code de la Commande Publique ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 300-4 et suivants ; l'article R. 300 9 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 30 mai 2013 et du 19 décembre 2013 portant création d'une Communauté d'Agglomération issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, de la Communauté de Communes Nord-Maubeuge, de la Communauté de Communes Frontalière du Nord-Est Avesnois, de la Communauté de Communes Sambre-Avesnois, et du SIVU pour la requalification de la friche industrielle de CLECIM ;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2022 portant extension des compétences de la CAMVS à la compétence facultative « usages numériques en matière de numérique éducatif » ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2022 portant modification des statuts de la CAMVS ;

Vu la délibération n° 2926 du Conseil Communautaire du 30 septembre 2021 portant sur l'opération du quartier des Provinces-Françaises à Maubeuge – Création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la délibération n° 3013 du Conseil Communautaire du 23 novembre 2021 portant sur l'approbation du programme prévisionnel de l'opération d'aménagement « Provinces-Françaises » à Maubeuge et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 3080 du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021 portant sur l'opération du quartier des Provinces-Françaises à Maubeuge – Création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) – modification de la délibération n° 2926 ;

Vu la délibération n° 3419 du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022 portant sur la désignation du lauréat de la consultation afférente à la concession d'aménagement des Provinces Françaises à Maubeuge.

Considérant que le traité de concession conclu avec la SAEML NORDSEM est signé pour une durée de 9 ans à compter de sa signature.

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).

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 « Provinces Françaises à Maubeuge ».

Considérant que le CRAC 2023 présente les activités de la SEM durant l'année fiscale 2023.

Le document présenté par la SEM 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.

L'année 2023 a été consacrée à :

- La réalisation d'études préalables,
- La sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre et le lancement des études,
- La sélection du prestataire en charge de la gestion transitoire et la concertation,
- A la mise en place de l'avenant n°1 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 consistait à permettre la récupération du FCTVA sur les participations aux remises d'ouvrages.

L'année 2024 est consacrée notamment à :

- Poursuivre les études du MOE (plan guide et AVP),
- Poser et planifier le plan stratégique de la concertation et de la gestion transitoire,
- La signature de l'avenant ANRU permettant une sécurisation du bilan,
- D'élaborer la stratégie de commercialisation.

Il conviendra également d'arbitrer les faisabilités et la mise à jour du plan guide.

Le Conseil Communautaire,

Ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

A l'unanimité des suffrages exprimés (3 non-votants) :

Décide d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'année 2023, établi par la concessionnaire SAEML NORDSEM ; de l'opération d'aménagement « Provinces-Françaises » à Maubeuge.

Autorise le Président ou un membre du Bureau Communautaire par délégation à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

Envoyé en préfecture le 13/11/2024

Reçu en préfecture le 13/11/2024

Publié le

ID : 059-215903923-20241105-D185_2024-DE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de deux mois suivant sa publication.

Fait en séance les jour, mois et an que ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Par délégation du Président,

Ludovic FONCK,

Directeur Général des Services



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le *15/10/2024*
et de la publication sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre le *15/10/2024*

Par délégation du Président,

Ludovic FONCK,

Directeur Général des Services

