Belinda PREVOST
Signature numérique de Belinda PREVOST
Date : 2025.09.30 09:33:31 +02'00'

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU LUNDI 22 SEPTEMBRE 2025 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DGS/22-09-2025/Q14

Date de convocation : 16 Septembre 2025

Le Conseil Municipal de CAUDRY s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en séance publique, sous la présidence de Monsieur BRICOUT Frédéric, Maire

Nombre de conseillers en exercice : 33

Membres présents : M. BRICOUT Frédéric, Maire ; Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie, Mme BERANGER Agnès, M. BONIFACE Didier, Mme TRIOUX-COURBET Sandrine, M. RIQUET Alain, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Mme RICHOMME Liliane, Adjoints au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. MARIN Yves, Mme NAVEZ Patricia, M. DECALION Ismaël, M. BALEDENT Matthieu, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, Mme MATON Audrey, M. HISBERGUE Antoine (à partir de la question 2), Mme CAILLAUX Céline, M. BRULANT Damien, M. BAUDOUX Aurélien, Mme VERNET-DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, Mme DISDIER Mélanie, M. BAJODEK Alban, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Membres absents ayant donné procuration :
M. POULAIN Bernard : procuration à M. BONIFACE Didier
Mme DAUCHET Martine : procuration à Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie
M. DEVIENNE Marc : procuration à M. DECALION Ismaël
Mme CHATELAIN Nathalie : procuration à Mme CAILLAUX Céline
M. DEUDON José : procuration à M. BRICOUT Frédéric
M. ROUSSEAU Jérémy : procuration à M. BRULANT Damien

Membre absent :
M. HISBERGUE Antoine (à la question 1)

Est désigné secrétaire de séance : Mme VERNET-DEMARQUE Ophélie

---

OBJET : CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE À LA RÉALISATION D'UN ÉCO QUARTIER SUR LE SITE « ANCIEN LECLERC » - COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT 2024 (CRAC) – APPROBATION

Madame Martine THUILLEZ, Adjointe au Maire, expose :

Conformément à l'article 18 du traité de concession signé le 23 septembre 2016, la société NORDSEM doit remettre le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération d'aménagement dénommée « Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc » à Caudry.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Le fondement légal du Compte Rendu Annuel aux Collectivités (CRAC) est constitué par les dispositions combinées des articles L.300-4 à L.300-5 du Code de l'Urbanisme 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, modifiée par la loi 2005-809 du 20 Mai 2005).

Ainsi, NORDSEM doit fournir chaque année :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé
- le plan global de trésorerie actualisé
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé
- une note de conjoncture.

Le CRAC joint en annexe décrit l'activité de l'opération durant l'année fiscale 2024.

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

Madame THUILLEZ propose au Conseil Municipal d'approuver le CRAC 2024 relatif à l'opération reprise en objet.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ
2 CONTRE : M. BAJODEK – Mme DESREUMAUX
2 ABSTENTIONS : M. COLLIN – Mme DISDIER
M. DECALION ne participe pas au vote

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le Maire,

Frédéric BRICOUT

VILLE DE CAUDRY (NORD)

Le secrétaire de séance,

Ophélie VERNET-DEMARQUE

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE
26 SEP. 2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Nord SEM
Développer et aménager vos territoires

PROJET

CRAC 2024

Opération: 1004 – Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc

Collectivité concédante : Ville de Caudry

CAUDRY

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Préambule

Conformément à l'article 18 du traité de concession signé le 23 septembre 2016, NORDSEM doit remettre le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération d'aménagement dénommée « Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc" à Caudry.

Le fondement légal du Compte Rendu Annuel aux Collectivités (CRAC) est constitué par les dispositions combinées de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme (issu de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000), et des articles L. 1523-2 et 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (issus de la loi du 7 Juillet 1983, modifiée par les lois du 2 Janvier 2002 et 2 Juillet 2003).

Ainsi, NORDSEM doit fournir chaque année,

- le bilan financier prévisionnel global actualisé
- le plan global de trésorerie actualisé
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé
- une note de conjoncture

Le présent CRAC décrit l'activité de l'opération durant l'année fiscale 2024.

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

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5
I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES 6
Informations administratives 6
Eléments financiers 6
II. PRESENTATION DU PROJET 7
III. AVANCEMENT ET PREVISIONS 8
1/ Note de conjoncture - avancement du projet 8
2/ Avancement et prévisions 18
A/ Dépenses 18
B/ Recettes 30
C/ Trésorerie et Financement 37
IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL 39
CONCLUSION 40

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

INTRODUCTION

Le site de l'opération est stratégiquement situé à l'interface entre le centre-ville de Caudry, les équipements (pole enseignement, sport et culture) et les espaces naturels et agricoles (pole nature et loisir)
L'ancien site Leclerc, d'une surface d'environ 3 hectares est situé à l'angle de la rue de Cambrai et de l'avenue Jean Moulin.

Son aménagement devra ainsi répondre aux ambitions principales de :

- constituer un maillon dans la trame verte et d'espaces publics Est Ouest à conforter,
- participer à la requalification urbaine et paysagère de cet ancien site commercial,
- développer une offre mixte de logements, de services et commerces en centre-ville.

Rappel des missions de NORDSEM (article 2 du traité de concession)

*"a) **Accomplir** l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération (Autorisation d'Urbanisme, archéologie préventive …),*
*b) **Acquérir** la propriété des biens immobiliers et mobiliers compris dans le périmètre de l'opération auprès de l'EPF(…)**,** ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages.*
Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.
*c) **Procéder à toutes études** nécessaires à la réalisation du projet*
*d) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis au concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.*
*e) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement.*
*f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, (..)*
*g) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération"***

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

Collectivité contractante : Ville de Caudry

Informations administratives

Objet de la concession d'aménagement: Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc
Date de démarrage de la concession : 23/09/2016
Durée de la concession : 9 ans (durée initiale 5 ans + 2 ans suite avenant 3 + 2 ans suite avenant 4)
Date contractuelle d'expiration : 23/09/2025

Risque de la concession : Risque concessionnaire
Avenants :
Avenant 1 : 05/12/2017
Avenant 2 : 05/12/2017
Avenant 3 : 02/07/2019
Avenant 4 : 21/02/2022
Avenant 5 : 04/10/2024

Eléments financiers

Budget initial de la concession d'aménagement : 3.234 k€ HT
Budget prévisionnel au dernier CRAC: 4.174k€ HT
Budget à la date du présent CRAC (arrêté au 31/12/2024) : 4.134 k€ HT

Participation

- Participation de la collectivité à la date de la concession : 489 k€ HT
- Participation de la collectivité de la concession suite avenant n°3 : 875 k€ HT
- Participation de la collectivité au présent CRAC : 875 k€ HT
- Avance de Participation versée à la date du présent CRAC : 850 k€

Droits à construire

- Recettes de charges foncières à la date de la concession : 1.630 k€ HT
- Recettes de charges foncières de la concession suite avenant n°3 : 1.674 k€ HT
- Recettes de charges foncières à la date du présent CRAC : 1.674 k€ HT

Autres recettes et subventions

Autres recettes et subventions à la date de la concession : 1.115 k€
Autres recettes et subventions de la concession suite avenant n°3 : 807 k€
Autres recettes et subventions à la date du présent CRAC
(Subvention région : 798 k€ + plan de relance fonds friches : 780 k€ ;) : 1.578 k€
Produits financiers au présent CRAC: 7 k€

Avances

- Cumul des avances de trésorerie depuis le 1er CRAC : 0

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

- Avances reçues à la date du présent CRAC : 0
- Avances remboursées à la date du présent CRAC : 0

Garanties

- Montant de la part des emprunts garantis par la Collectivité : .....NEANT
- Montant de la part des emprunts non garantis par la Collectivité : 0

Personnes chargées de l'opération

- Directrice Générale : Hélène Bouveau
- Secrétaire Générale : Sophie Bellée
- Directeur opérationnel : Fabien Leclaire
- Responsable d'opérations : Antoine Opigez

II. PRESENTATION DU PROJET

Sur une surface de 29.231 m², le programme prévisionnel offre :

- la réalisation des travaux de voiries de desserte, d'espaces publics, placette, liaisons piétonnes, stationnement mutualisé, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession,
- environ 130 à 140 unités logements (majoritairement des individuels ou petits collectifs) avec pour cible, les séniors,
- Environ 800 m² de commerces autour d'une placette publique.

Les échéances prévisionnelles de mise en œuvre prévoient la réalisation de l'opération sur une durée de 9 ans (prolongation de 2 ans suite à l'avenant n°3 et de 2 ans supplémentaires suite à l'avenant n°4 au traité de concession signé en 2022).

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

III. AVANCEMENT ET PREVISIONS

1/ Note de conjoncture - avancement du projet

La date de démarrage de la concession est le 23 septembre 2016.

Dès l'engagement de l'opération, un comité de pilotage a été mis en place. Celui-ci réunit :

- La Ville
- La région
- L'EPF
- Partenord Habitat
- Promocil

Etudes

Conformément aux règles d'achat de la SEM, NORDSEM a procédé à une consultation par voie de procédure adaptée afin de désigner le maitre d'œuvre des espaces publics de l'opération qui sera chargé d'une mission ESQ / AVP / PRO / ACT/ VISA / DET et AOR. Une mission complémentaire concerne l'élaboration des prescriptions paysagères, architecturale et urbaines et le permis d'aménager. A l'issue de la consultation, le groupement KVDS / VERDI a été désigné.

L'ordre de service de démarrage de la mission a été notifié le 26 décembre 2016.

Par avenant au marché, une mission complémentaire a été confiée concernant la modification du programme initialement prévu sur le Lot 3. L'étude complémentaire a porté sur la faisabilité programmatique d'un ensemble de logements en lieu et place d'un équipement de service initialement prévu.

L'avant-projet a été présenté et validé au conseil municipal du 28 novembre 2017.

Le programme finalisé comporte :

- Une voie de desserte résidentielle reliant la partie basse et la partie haute du site,
- Une voie piétonne Est Ouest,
- Environ 150 logements,
- Environ 800 m² de commerces situés en RDC des lots 1et 4.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE



Le permis d'aménager a été obtenu le 5 Octobre 2018

Le dossier Police de l'eau déposé le 23 mai 2018 et a fait l'objet d'un accord tacite le 27 janvier 2020 ; l'historique de l'instruction est reprise ci-après

Dépôt du dossier :	23 mai 2018
Demande de complément par la DDTM :	13 juillet 2018
Dépôt des compléments :	4 octobre 2018
Nouvelles demandes de compléments :	29 novembre 2018
Dépôt des compléments :	28 Février 2019
Demande de compléments :	17 avril 2019
Abandon dossier :	10 juin 2019
Dépôt d'un nouveau dossier minute :	18 juin 2019
Dépôt d'un nouveau dossier avec modification du système par des bassins :	12 aout 2019

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Demande de compléments :	20 septembre 2019
Dépôt des compléments :	17 octobre 2019
Demande de compléments :	5 novembre 2019
Dépôt des compléments :	25 novembre 2019
Courrier ARS désignation de l'hydrogéologue :	20 novembre 2019
Courrier accord tacite DDTM :	27 janvier 2020

Les échanges entre la DRAC et le service de l'archéologie préventive du Département du Nord (avec qui NORDSEM a établi une convention) ont abouti à une absence de prescription par courrier en date du 15 janvier 2019.

Une étude de marché a été confiée à la société Heberco afin de confirmer l'objectif d'implantation de cellules commerciales au RDC des lots 1 et 4. L'étude comportait les missions suivantes :

- Identification de la zone de chalandise (zone d'accessibilité, ilots de population concernés) et des types d'activités commerciales et/ou de services susceptibles de s'installer dans les locaux proposés,
- Liste d'enseignes pouvant être intéressées,
- Propositions en matière de loyer ou de cout d'acquisition en relation avec le marché local.

Les principaux éléments de l'étude présentée sont :

- Une bonne densité de population : environ 1001 ménages auxquels s'ajouteront les populations de passage (étudiants, collégiens, lycéens…) et les futurs habitants, pourront potentiellement fréquenter les commerces et services créés,
- Une population plutôt jeune : les familles avec 1 à 3 enfants sont actuellement majoritaires sur ce secteur,
- Une offre commerciale assez faible sur cette partie de la ville : le montant de consommation globale des ménages situés dans la zone d'accessibilité, est aujourd'hui de 7.3 M €, dont 3.9 M € pour les produits alimentaires, ce qui permet d'envisager un Chiffre d'Affaires de 300 k€, compatible avec un équipement de proximité. D'autres activités de type tabac/presse, jeux de hasard, restaurant café ou restauration rapide pourraient dégager des marchés non négligeables sur ce secteur.

Travaux

Conformément aux procédures d'achats de NORDSEM, l'appel d'offres des travaux a été lancé le 10 juillet 2017.

Le marché se décompose en 2 lots :
LOT N° 1

- Les travaux préliminaires,
- Le nettoyage général de l'ensemble de la parcelle, les terrassements et nivellement généraux,
- La viabilisation des ilots (électricité, télécommunication, gaz, eau potable), la gestion des eaux pluviales et la création du réseau d'eaux usées et l'éclairage public,
- L'aménagement des voies de desserte résidentielle
- Les ouvrages et équipements divers de l'espace public : mobilier urbain, murs de soutènement.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Trois tranches optionnelles sont proposées :

- Tranche Optionnelle 1 : espace extérieur de l'ilot 2
- Tranche Optionnelle 2 : gestion des eaux pluviales des lots – surdimensionnement généré en espaces publics
- Tranche Optionnelle 3 : point d'apport volontaire enterré

Deux variantes acheteur sont proposées :

- Variante Acheteur 1 : remplacement des emmarchements béton par des emmarchements en pierre bleue
- Variante Acheteur 2 : ascenseur urbain en lieu et place de l'escalier avenue Jean Moulin

LOT N° 2

- Les travaux préliminaires,
- La fourniture et plantation de l'ensemble des végétaux,
- La préparation du sol et l'engazonnement,
- La fourniture et la mise en place du paillage,
- L'entretien des plantations et accessoires pendant 1 an,
- La fourniture et la mise en place de l'ensemble du mobilier.

Une option est proposée :

- Option 1 : L'aménagement paysager du cœur d'ilot 2

L'ensemble des marchés prévoit une clause d'insertion par l'économique.

La commission des marchés s'est réunie le 3 octobre 2017. Les offres financières étant supérieures à l'estimation prévisionnelle, il a été convenu d'engager une procédure de négociation. Après négociation, les offres ont été conformes à l'estimation prévisionnelle et la commission des marchés du 16 mars 2018 a attribué les marchés de travaux à :

- Le Lot 1 est attribué au groupement SAS Descamps TP / Jean Lefebvre pour un montant de 1 548 800,30 € HT (marché de base + les 3 tranches optionnelles)
- Le Lot 2 est attribué à la société AVENIR JARDINS (TERENVI) pour un montant de 143.176,68 € HT (l'option 1 n'a pas été retenue)

Ces marchés ont été notifiés en décembre 2018.

Durant la phase de négociation, il est apparu nécessaire de compléter l'étude de sol initiale afin de vérifier les possibilités de réutilisation des remblais existants sur le site. Une étude complémentaire a été confiée à la société AGGERIS ; celle-ci a confirmé les possibilités de réemploi des matériaux de remblais sur le site.

Pour les travaux du lot 1, l'ordre de service de préparation de chantier a été notifié le 3 décembre 2018. Les délais d'instruction du dossier loi sur l'eau ont impliqué un retard de délai de démarrage des travaux, prévus en premier semestre 2019, ceux-ci ont été reprogrammés par OS du 21 janvier 2020.

Suite à la crise sanitaire intervenue début 2020, le chantier engagé a été suspendu à la demande de l'entreprise et l'OS de redémarrage a été établi au 2 juin 2020.

Un avenant au marché de travaux a été notifié afin de prolonger la durée globale du marché jusqu'au 02/09/2023.

Le démarrage des travaux de la tranchée commune a été notifié le 24/08/2021.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Un avenant d'ajustements techniques du marché du lot 1 a été conclu en juin 2022 afin d'acter les différentes évolutions suite à la mise au point dans l'instruction du Dossier Loi sur l'Eau et aux détails d'exécution en phase travaux. Ainsi le DQE du marché a été mis à jour en modifiant le montant du marché à 1.381.210,40€ HT soit une baisse de 8,91%.

A la date du 30 mars 2023, les travaux relatifs au lot 1 étaient réalisés à 90%. Seuls les PAV et les accès des programmes de logements restaient à réaliser.

L'arrêt des travaux a été notifié fin mars 2023 pour une reprise des travaux de finition en fonction de l'avancée des constructions.

Les travaux ont été réceptionnés partiellement fin juin 2023 sous réserves de l'exécution des prestations restant à réaliser.

Un avenant au marché a été notifié afin de prolonger la durée globale du marché jusqu'au 02/09/2025.

Pour les travaux du lot 2, un 1er avenant de prolongation du délai global du marché a été notifié en mai 2021 pour une date de fin de travaux au 02/09/2023.

Les travaux du lot 2 ont démarré fin octobre 2022 pour la phase 1.

Un second avenant de prolongation du délai global du marché a été notifié en mai 2021 pour une date de fin de travaux au 02/09/2025.

Au cours de l'année 2024 étaient prévus la finalisation des espaces publics de l'ECO QUARTIER. Toutefois, la réalisation de ces aménagements étaient conditionnés à la livraison des logements par le bailleur PROMOCIL. Ce dernier ayant accusé des retards dans les travaux de construction, il a été décidé de décaler la phase de finition des espaces publics au second trimestre 2025 afin de mettre en cohérence les différents plannings et la date d'arrivée des habitants de l'ECO QUARTIER.

L'avancée de PROMOCIL sur le programme de béguinage et de CAPELLI sur l'opération de 44 logements pour le compte du bailleur PARTENORD, ont permis de mener à bien les travaux de cœur d'ilot pour lesquels des marchés de travaux avaient été mis en œuvre en mai 2022 et juin 2024. La réalisation de ces travaux d'aménagement ont permis d'accueillir les premiers habitants de l'ECO QUARTIER en décembre 2024.

Malgré le planning prévisionnel de finition des espaces publics, il est important de noter que la construction du programme porté par KALILOG sur le lot n°4 débutera après la finition des travaux d'espaces publics de l'ECO QUARTIER, dont les actions de rétrocession à la commune débuteront fin d'année 2025.

Subventions

- Subvention au titre du PRADET :

Le projet d'éco quartier ancien site Leclerc est inscrit au pôle Métropolitain Hainaut Cambrésis dans le cadre des financements PRADET 2017/2018.

Le dossier de demande de subvention a été déposé le 23 Aout 2017.
La subvention par la région Hauts de France au titre du PRADET a été obtenue pour un montant de 807.431 €.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

- Subvention au titre de l'agence de l'eau

Par ailleurs, un dossier de demande de subvention a été déposé auprès de l'Agence de l'Eau au titre du financement des projets de dé-raccordement des eaux pluviales en site urbain existant. Par courrier en date du 31/12/2018, l'agence de l'eau a informé la ville de Caudry, de l'obtention d'une subvention d'un montant de 386 k€ et d'une avance de trésorerie de 175 k€. A ce jour, la commune a obtenu le versement de 50% du montant de la subvention et 50% de l'avance de trésorerie. Plusieurs échanges sont intervenus au cours de l'année 2023 avec la ville et l'Agence de l'Eau pour le bon traitement du versement du solde de la subvention. Les travaux n'étant pas réceptionnés à 100% conséquemment à l'avancée des travaux de constructions des logements, NordSEM a rencontré l'Agence de l'Eau le 20 décembre 2023 afin de refaire le point sur l'état d'avancée des travaux et le planning de finition de ces derniers. Par courrier du 03 janvier 2024, NordSEM a détaillé les raisons du décalage du planning prévisionnel fixé lors de la signature de la convention et précisé qu'une demande de report de délai serait adressé par la commune, signataire de la convention avec l'Agence de l'Eau.

En janvier 2025, NordSEM et la ville ont transmis les éléments techniques et financiers à l'Agence de l'eau afin de solliciter le versement du solde de la subvention.

- Subvention au titre du plan de relance – fonds Friche

Des études de réaménagement du site industriel voisin du retordage (friche industrielle) offrent opportunité de désenclavement de la partie Sud Est de l'éco quartier (acquisition de foncier et aménagement d'un espace public de liaison).

Par ailleurs, la prise en charge de travaux supplémentaires au cœur des ilots à construire est rendue nécessaire suite à la hausse des couts des matériaux liés à la conjoncture consécutive à la crise sanitaire.

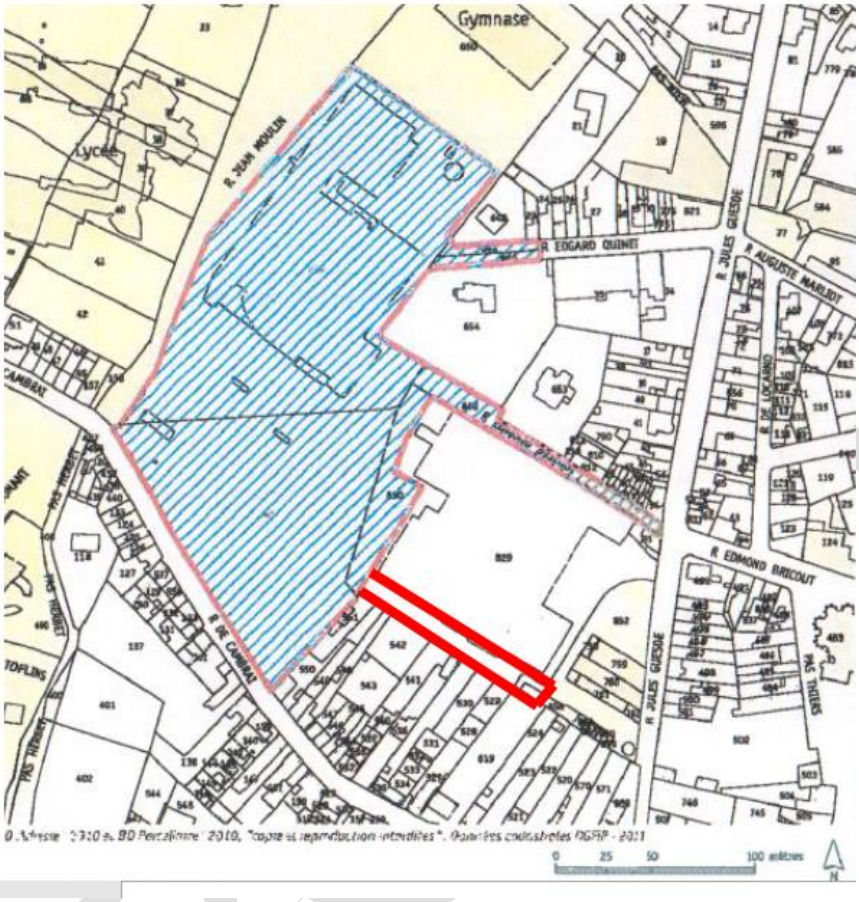
Les surcouts induits par ces modifications ont fait l'objet de l'obtention de subvention de la part de l'Etat au titre du Plan de relance (Fonds pour le recyclage des friches) pour un montant de 821 k€.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Les évolutions du programme et l'obtention des financements qui en résultent ont nécessité la concrétisation d'un avenant n°4 au traité de concession en ce qui concerne :

- La modification du périmètre de concession



- L'augmentation de la durée de l'opération d'une durée de 2 années supplémentaires

- La modification du bilan d'opération (augmentation des couts de travaux pris en charges par le fond friche notamment, prises en charges de coûts supplémentaires d'honoraires et de rémunération et frais divers)

Acquisitions

L'acquisition des terrains auprès de l'EPF a été réalisée le 23 juillet 2018 pour un montant de 1.022.000€HT.

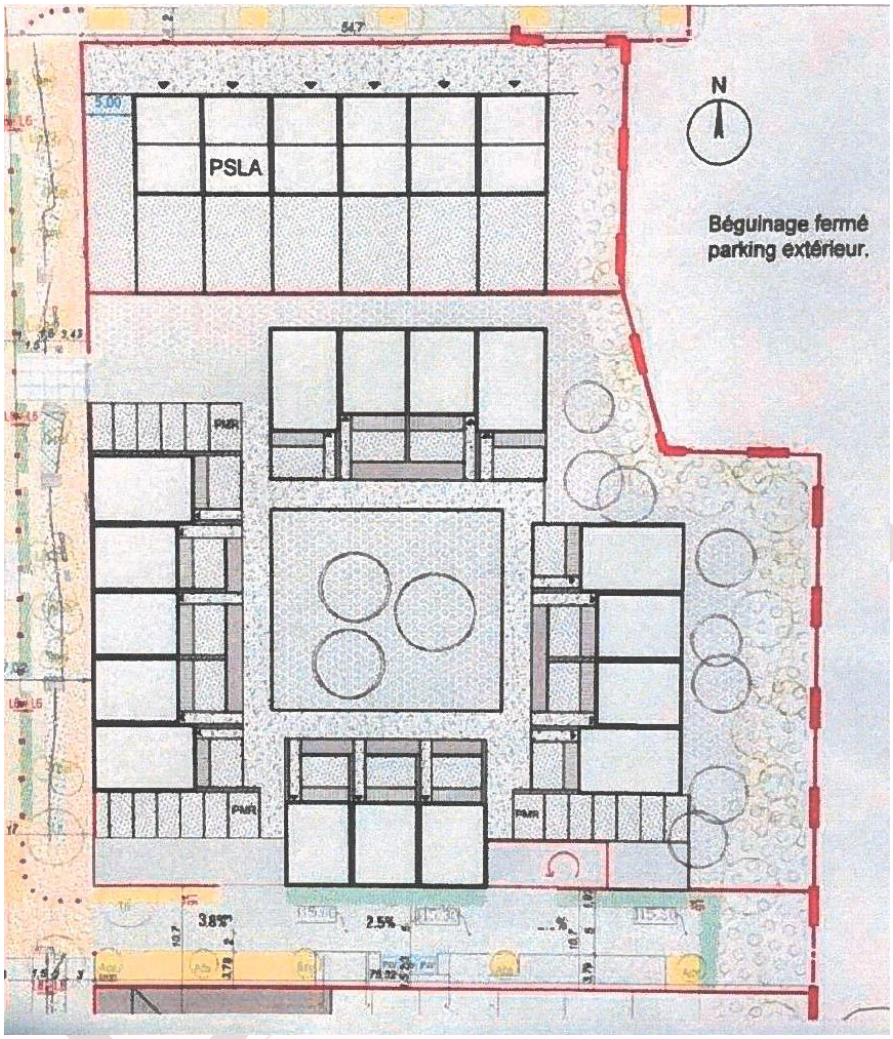
Commercialisation

Ilots 1 et 2 :

L'opérateur Promocil est associé depuis le démarrage de l'opération pour la construction de 60 logements collectifs en locatif social (PLUS PLAI) lot 1 et de 22 unités en béguinage et PSLA (lot 2).

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Concernant l'ilot 2, par courrier en date du 8 mars 2018, Promocil a fait parvenir son plan prévisionnel d'organisation de l'ilot :



Sur cette base, le permis d'aménager a été déposé le 23/05/2018 et délivré le 26/09/2018 par la ville.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE



Plan de permis d'aménager

Sur cette base, NORDSEM a fait une proposition de charge foncière à PROMOCIL par mail du 10 avril 2019 réitéré par courrier du 21 février 2020.

Charge foncière au logement : 10 500 € HT

Charge foncière des locaux d'activité : 100 € HT / m²

Nordsem a indiqué prendre en charge :

- Les couts de viabilisation, de desserte et des espaces publics et paysagers qualitatifs, prévus au permis d'aménager,
- Les couts de gestion des eaux pluviales des ilots privés (zéro rejet, infiltration par bassins d'infiltration en profondeur),
- Les couts de mise en œuvre et de fourniture des Points d'Apport Volontaires,
- La prise en charge de la plateforme de la poche de parking de l'ilot 2.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Le permis de construire a été obtenu en 2021.

L'acte de vente à Promocil a été signé le 20/12/2021 pour un montant de 916 k€ HT.

Les travaux de Promocil seront engagés au premier trimestre 2023.

L'opération de 16 logements locatifs en béguinage a été livrée en décembre 2024 et marque donc l'arrivée des premiers habitants de l'ECO QUARTIER.

Ilot 3 :

L'opérateur Partenord est associé au projet pour la construction de 44 logements de type petits collectifs en locatif social PLUS PLAI PLS. (Lot 3). La réalisation de ce programme est prévue dans le cadre d'une vente en VEFA par une SCCV constituée initialement de NORDSEM en co promotion avec le partenaire Capelli.

Le site de l'éco quartier étant situé en géographie prioritaire (périmètre QPV), ces deux opérations de construction ont nécessité un accord de dérogation au principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville. La dérogation a été délivrée le 27 novembre 2017 sous réserve de prise en compte de l'avis du paysagiste conseil de l'Etat.

A cet effet, 3 réunions ont eu lieu le 15 février 2018, le 5 juillet 2018 et le 25 novembre 2018. Ces échanges ont nécessité de répondre à de nombreuses questions soulevées par le paysagiste conseil de l'Etat sur le projet, aboutissant à une évolution des plans des programmes de logements. Compte tenu de ces temps d'échanges, non prévus au planning initial, les délais de mise au point et de dépôt des permis de construire, initialement prévus au deuxième semestre 2018, ont été décalés au deuxième semestre 2019.

Le permis de construire a été déposé le 21 novembre 2019 et délivré par la commune le 26 décembre 2019.

La promesse de vente entre la SCCV et Nordsem est intervenue le 27 février 2020.

La signature de l'acte de vente s'est déroulée le 30 mars 2022.

Les travaux ont été engagés au premier trimestre 2023 pour être terminés en décembre 2024. Les habitants de cette opération de 44 logements sur l'ilot 3 ont emménagé en janvier 2025.

Ilot 4

Le promoteur Edouard Denis, qui s'était dit intéressé au projet s'est finalement désisté suite à la décision de son comité d'engagement.

En juin 2022, la ville a été saisie par les services des affaires immobilières du ministère de l'intérieur d'un besoin urgent pour l'implantation de logements en vue de l'augmentation des effectifs de gendarmerie sur Caudry.
La ville a proposé de positionner ce programme sur l'ilot 4 de l'Eco quartier.
Entre juin et octobre 2022, les échanges et des propositions ont eu lieu entre Nordsem, Partenord et les services des affaires immobilière du ministère.
Les services des affaires immobilières n'ont pas donné suite à ce projet d'implantation

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

En juin 2023, la commune a rencontré le promoteur Kalilog qui a fait part de son intérêt pour l'achat du lot 4 et a transmis une offre d'achat le 10 juillet 2023 à Nordsem.

En aout 2023, le service des affaires immobilières du ministère de l'intérieur a repris contact auprès de la commune et de Nordsem et a repositionné son intérêt sur ce site.

En septembre 2023, Kalilog a engagé les études de programme intégrant le projet de logements des gendarmes non initialement prévu dans son montage avec le bailleur SIGH.

Le 17/11/ 2023, une Promesse Unilatérale de Vente a été signée entre Nordsem et Kalilog avec notamment comme condition suspensive, le dépôt d'un PC au 30/04/2024 au plus tard.
Le 13 mars 2024, la Ville a accordé son agrément sur cette vente.

Le 11 juillet 2024, une nouvelle promesse a été signée car le PC n'avait pu être déposé par Kalilog compte tenu de l'attente de validation du programme et des implantations proposés par Kalilog aux services immobiliers du ministère de l'intérieur.

Les conditions suspensives de la promesse prévoient une obtention de PC purgé de tout recours ou retrait au 30 juin 2025 et une validation définitive de l'acquisition en VEFA au 30 juin 2025 avec prorogation automatique au 15 septembre 2025 en cas de non obtention de cette validation au 30 juin 2025.

Le permis étant en cours d'obtention, il est à prévoir que le délai de purge soit prolongé jusqu'en septembre 2025.

Il est à noter par ailleurs que Kalilog n' a pas encore obtenu de validation définitive de l'acquisition en VEFA et est en attente d'accord des services du ministère de l'intérieur sur le projet qui leur est proposé et prévu au Permis de construire.

L'objectif de Nordsem est la signature de l'acte en septembre 2025.

PROJET

2/ Avancement et prévisions

A/ Dépenses

1. Acquisitions

NORDSEM a procédé le 23 juillet 2018 à l'acquisition des terrains auprès de l'EPF pour un montant de 1.022.000€ HT. Les frais d'acquisition s'élèvent à 11.493,64€.

NORDSEM a procédé le 23/04/2021 à l'acquisition de terrains auprès de la Ville de Caudry pour un montant de 1€. Les frais d'acquisition se sont élevés à 144.37€.

Une provision de frais de vente des terrains à Promocil du 20/12/21 a été réglée pour 745€. En 2022, un remboursement du notaire des frais annexes suite au dépôt de pièces pour la vente à Promocil a été reçu pour 658€ HT ainsi qu'un remboursement d'un prorata de taxes foncières pour 620,66€.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Suite à l'extension du périmètre, proposée dans le CRAC 2021 et objet de la proposition d'avenant n°4 (signé en mars 2022), il était prévu l'acquisition de parcelles supplémentaires permettant le désenclavement de la partie Sud Est de l'éco quartier. Le coût d'acquisition de ces parcelles était estimé à 35 k€ HT.

Compte tenu de l'avancement de la concession, l'acquisition des parcelles prévues à l'avenant n°4 du traité de concession, situées sur le site du retordage dont le projet est reporté, ne sera pas réalisée.

Par conséquent, le budget des acquisitions est réajusté à 1.033 k€ HT (yc coût d'acquisition). Ce montant correspond aux acquisitions réalisées.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Tableau des acquisitions foncières :

	Cadastre			Vendeur	Notaire	Date de l'acte	Prix € HT	TVA en €	Prix € TTC
	Section	**N°**	**Surface en m2**						
Acquis	AS AS AS	998 999 830	10 881m² 16 505 m² 1 346 m²	Etablissement Public Foncier	Me DELETOILLE	23/07/2018	1 022 000	204 400	1 226 400
	AS	1006	10 m²	Ville de CAUDRY	Me LONGUEPEE	23/04/2021	1	/	1
Total			28 742 m²				**1 022 001**	**204 400**	**1 226 401**

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

2. *Travaux*

Une consultation pour la réalisation des travaux d'aménagement de la concession d'aménagement se décompose en 2 lots :

- Lot 1 : Espaces publics – voies partagées – places et voies piétonnes
- Lot 2 : Espaces verts

Conformément aux règles de procédures d'achat de NORDSEM, la consultation a été lancée par voie de procédure adaptée :

1) AAPC le 10 juillet 2017 (marchésonline) publié sur la VDN le 14 juillet 2017
2) Date de remise des offres : 04 août 2017 à 12h
3) Commission des marchés le 3 octobre 2017
4) Négociation – offre définitive LOT 1 : 12 février 2018 – LOT 2 :22 décembre 2017
5) Commission des marchés prévue le 16 mars 2018
6) Notifications aux entreprises retenues le 03 décembre 2018

Le Lot 1 est attribué au groupement SAS Descamps TP /Jean Lefebvre pour un montant de 1 548 800,30 € HT (marché de base + les 3 tranches optionnelles).

Un avenant d'ajustements techniques du marché du **lot 1** a été conclu en juin 2022 afin d'acter les différentes évolutions suite à la mise au point dans l'instruction du Dossier Loi sur l'Eau et aux détails d'exécution en phase travaux. Ainsi le DQE du marché a été mis à jour en modifiant le **montant du marché à 1.381.210,40€ HT** soit une baisse de 8,91%.

1.413 k€ HT ont été facturés sur ce marché (révisions comprises dont 122 k€ de révisions) au 31/12/2024. Rien n'a été réglé en 2024.

L'estimation des révisions restant à facturer suite à l'évolution de l'indice TP01 pour le lot 1 s'élève à +20 k€ HT.
Le détail des facturations et révisions du marché est présenté ci-dessous :

Indice : TP01	Mo = 07/17 =	104,7		0,15+0,85(In/Io)						
N° AC	**mois EXE**	**montant HT AC**	**indice P**	**mois**	**coeff prov**	**indice D**	**coeff D**	**montant RP HT**	**payé /AC**	**HT**
1	**mai-19**	28 955,00				**111,8**	1,058	1 679,39	**6**	**118 262,61**
2	**juin-20**	130 297,00				**108,8**	1,034	4 430,10		
3	**juil-20**	106 495,00				**109,9**	1,043	4 579,28		
4	**août-20**	65 826,50				**110,0**	1,043	2 830,54		
5	**nov-20**	421 397,00				**109,5**	1,039	16 434,48		
6	**sept-21**	80 943,00	**115,9**	juil-21	1,091			7 365,81		
7	**mars-22**	78 396,00				**124,7**	1,163	12 778,55	**7**	**91 498,32**
REGUL AC6	**sept-21**					**116,4**	1,095	323,77		
8	**avr-22**	30 121,50				**126,6**	1,178	5 361,63	**8**	**35 483,13**
9	**mai-22**	33 722,00				**127,3**	1,184	6 204,85	**9**	**39 926,85**
10	**juil-22**	25 029,50	127,3	mai-22	1,184			4 605,43	**10**	**29 634,93**
11	**déc-22**	183 460,50	127,3	nov-22	1,184			33 756,73	**11**	**217 592,67**
REGUL AC10	**juil-22**					**129,1**	1,199	375,44		
12	**déc-24**	107 117,00	128,8	oct-24	1,196			20 994,93	**12**	**128 111,93**
REGUL AC 11	**déc-22**					**126,5**	**1,2**	**- 1 284,2**	**a facturer**	**109 809,82**
REGUL AC 12	**déc-24**					**130,6**	**1,2**	**1 606,8**		
reste à facturer	**janv-25**	89 450,40	132,2	févr-25	1,224			20 036,89		
Totaux	Acomptes HT	1 381 210,40					RP HT	142 080,36	**Ensemble**	**1 523 290,76**

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

A noter que, suite à l'évolution des indices TP01 (liés notamment à la crise sanitaire, à la pénurie des matériaux et la guerre en Ukraine), le montant des révisions du marché pourrait s'élever à **142 k€ HT** ce qui une augmentation de +10,29% du coût du marché.

Le Lot 2 est attribué à la société AVENIR JARDINS (TERENVI) pour un montant de 143.176,68 € HT (l'option 1 n'a pas été retenue).

La totalité du marché a été facturé en 2024.

Suite à l'évolution de l'indice EV3, qui a augmenté de 17.8% par rapport à l'indice de base (selon dernier indice connu 12/24), les révisions s'élèvent à **+16.2 K €HT**.

Indice : EV3	**Mo = 12/17 =**	**110,8**		**0,15+0,85(In/Io)**						
N° AC	**mois EXE**	**montant HT AC**	**indice P**	**mois**	**coeff prov**	**indice D**	**coeff D**	**montant RP HT**	**payé /AC**	**HT**
1	**nov-22**	**6945,4**				**127,8**	1,131	**909,85**		
2	**janv-23**	**18206,32**	**128,0**	**déc-22**	1,132			**2 403,24**		
3	**févr-23**	**12363,99**	**129,3**	**janv-23**	1,142			**1 755,69**	**DGD**	**124 459,66**
regul 2	**janv-23**					**129,3**	1,142	**182,05**		
regul 3	**févr-23**					**131,6**	1,160	**222,55**		
4	**déc-24**	70 720,97				**130,5**	1,152	10 749,59		
Totaux	Acomptes HT	108 236,68					RP HT	16 222,98	**Ensemble**	**124 459,66**

Le Décompte Général et Définitif du marché a été notifié en février 2025 pour 149.351,59€TTC.

Les études d'exécutions préalables à la réalisation des espaces publics ont permis d'augmenter les surfaces naturelles et paysagères.
Le plan d'exécution de ces espaces a été signé en mairie le 9 février 2022.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE



Plan d'exécution- février 2022

L'obtention de la subvention du Fonds Friches permet la prise en charge de travaux supplémentaires de cœurs d'ilots.

Ainsi, une consultation pour la réalisation des travaux d'aménagement d'un cœur d'ilot a été lancée. Conformément aux règles de procédures d'achat de NORDSEM, la consultation a été lancée par voie de procédure adaptée :

- AAPC le 1er avril 2022 (marchésonline) publié sur la VDN le 6 avril 2022
- Date de remise des offres : 25 avril 2022 à 11h
- Commission des marchés le 18 mai 2022
- Notifications à l'entreprise retenue le 31 mai 2022

Le marché a été attribué à l'entreprise Descamps TP pour un montant de 350.354,52 € HT (tranche ferme)

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Les travaux ont démarré début juillet 2022. Un OS d'acceptation de prix nouveaux a été notifié en octobre 2022. L'arrêt des travaux a été notifié fin mars 2023 avec une reprise des travaux de finition en fonction de l'avancée des constructions. Suite à ce décalage, le redémarrage des travaux est prévu pour le 13/5/2024 et le délai global d'exécution du marché a été prolongé jusqu'au 30/11/24 par avenant.

203.1K€ HT ont été réglés dont 3.4K€ HT de révisions de prix. 105.4K€HT ont été réglés en 2024.
L'estimation des révisions sur ce marché s'élèvent à 8,6 k € HT (selon indice de révision TP01 02/25).

Indice : TP01	Mo = 04/22 =	126,6		0,15+0,85(In/Io)						
N° AC	**mois EXE**	**montant HT AC**	**indice P**	**mois**	**coeff prov**	**indice D**	**coeff D**	**montant RP HT**	**payé /AC**	**HT**
1	**août-22**	28 150,50	129,1	juin-22	1,017			478,56	**1**	**28 629,06**
2	**févr-23**	68 445,70	128,0	janv-23	1,010			684,46	**2**	**69 102,00**
REGUL AC1				août-22		**128,9**	1,016	- 28,15		
3	**juin-24**	37 301,20	130,3	avr-24	1,025			932,53	**3**	**38 165,29**
REGUL AC2				févr-23		**127,9**	1,009	- 68,45		
4	**sept-24**	65 806,30	129,9	juil-24	1,023			1 513,54	**4**	**67 207,94**
REGUL AC3				juin-24		**129,8**	1,022	- 111,90		
5	**oct-24**	43 307,50	129,1	août-24	1,017			736,23	**5**	**43 648,89**
REGUL AC4				sept-24		**129,1**	1,017	- 394,84		
6	**janv-25**	134 488,90	130,6	déc-24	1,027			3 631,20	**6**	**138 120,10**
REGUL AC5				oct-24		**128,8**	1,017	-		
regul AC6				**janv-25**		**131,9**	**1,036**	**1 210,40**		
reste du marché		**668,92**	**132,2**	**févr-25**	**1,038**			**25,419**	**a facturer**	**1 904,74**
Totaux	Acomptes HT	378 169,02					RP HT	8 609,00	**Ensemble**	**386 778,02**

Une consultation pour la réalisation des travaux d'aménagement du cœur d'ilot 2A a été lancée. Conformément aux règles de procédures d'achat de NORDSEM, la consultation a été lancée par voie de procédure adaptée ouverte avec possibilité de négociation :

- AAPC le 15 avril 2024 (marchésonline) publié sur la VDN le 19 avril 2024
- Date de remise des offres : 7 mai 2024 à 12h
- Commission des marchés le 3 juin 2024
- Notifications à l'entreprise retenue le 18 juin 2024

Le marché a été attribué à l'entreprise Descamps TP pour un montant de 199.712,53 € HT.

Les travaux ont démarré début novembre 2024. Un avenant d'ajustements techniques et de prolongation du délai d'exécution du marché a été conclu début avril 2025. En effet, il a été nécessaire d'intégrer au marché des travaux supplémentaires car au cours de l'aménagement des venelles piétonnes et suite au nettoyage du talus présent en limite parcellaire, il avait été constaté un empiètement important du pied de talus sur les zones devant accueillir l'aménagement. La prolongation du marché s'est avérée nécessaire. Le montant du marché est porté à 202.790,53€HT.

107.1K€ HT ont été réglés en 2024.
L'estimation des révisions sur ce marché s'élèvent à 1,4 k € HT (selon indice de révision TP01 02/25).

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Indice : TP01	Mo = 05/24 =	130,1		0,15+0,85(In/Io)							
N° AC	**mois EXE**	**montant HT AC**	**indice P**	**mois**	**coeff prov**	**indice D**	**coeff D**	**montant RP HT**	**payé /AC**	**HT**
1	**nov-24**	107 125,13							**1**	**107 125,13**
REGUL AC1						**130,2**	1,001	107,13	**à facturer**	**97 111,84**
reste marché		95 665,40	132,2	févr-25	1,014			1 339,32		
Totaux	Acomptes HT	202 790,53					RP HT	1 446,44	**Ensemble**	**204 236,97**

Ci-dessous le détail des travaux engagés par lettres de commandes :

N° LC	ENTREPRISES	OBJET	DATE	MONTANT ENGAGE			MONTANT REGLE			RESTE A REGLER
				€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT
FRAIS DE TRAVAUX										
20-004	NOREADE	Branchement assainissement	13/03/2020	8 173,15	1 634,63	9 807,78	8 173,15	1 634,63	9 807,78	-
21-021	NOREADE	Alimentation eau potable	12/04/2021	58 336,06	11 667,21	70 003,27	58 336,06	11 667,21	70 003,27	-
21-028	ENEDIS	Raccordement électrique	03/05/2021	28 358,98	5 671,80	34 030,78	28 358,98	5 671,80	34 030,78	-
21-053	ENEDIS	Reprise étude	17/08/2021	554,00	110,80	664,80	554,00	110,80	664,80	-
24-001	ENEDIS	Poste transformateur public	12/01/2024	47 912,25	9 582,45	57 494,70	8 125,91	1 625,18	9 751,09	39 786,34
24-033	AXIONE	Travaux pre fibrage	02/05/2024	10 750,00	2 150,00	12 900,00	10 750,00	2 150,00	12 900,00	-
24-035	NOREADE	Modification branchement	05/06/2024	1 413,52	282,70	1 696,22	1 413,52	282,70	1 696,22	-
24-036	DELTOUR PAYSAGES	Entretien	05/06/2024	6 673,10	1 334,62	8 007,72		-	-	6 673,10
24-075	NOREADE	Modification position 3 fosses esp verts	23/09/2024	1 565,52	313,10	1 878,62	1 565,52	313,10	1 878,62	-
TOTAL DEPENSES TRAVAUX				**163 736,58**	**32 747,31**	**196 483,89**	**117 277,14**	**23 455,43**	**140 732,57**	**46 459,44**

Une consultation pour une marché de PAV a été lancé en avril 2025. Le montant prévisionnel de ce marché est estimé à 150 k€ HT.

Conformément à l'ensemble des éléments travaux présenté, le budget s'élève à **2.553 k€ HT (y compris révisions).** A noter que les révisions suite aux évolutions des indices représentent +**168 k€ HT** des marchés de base (dont 158 k€ HT sur des marchés passés avant 2020).

3. Honoraires et frais divers

Le présent CRAC évalue le budget des honoraires et frais divers à **215 k€ HT** (contre 239 k€ HT au CRAC 2023.

- Maitrise d'œuvre :

La SAEML a procédé à la désignation du maître d'œuvre en décembre 2016 : groupement atelier KVDS/ Verdi Nord Pas de Calais pour un montant de 93 k € HT initial. Comme évoqué précédemment, ce marché a fait l'objet d'un avenant le 10 octobre 2017, pour une augmentation de 9.200 € HT (soit une augmentation de 9.88%), portant ainsi le montant du marché à 103 k€ HT. 94 K€ HT ont été réglés sur ce marché à fin 2024, révisions incluses.

Les révisions de prix déjà facturées s'élèvent à 3,7 k€HT
L'Estimation des révisions restantes à facturer s'élèvent à 2,4 k€ HT (selon les indices ING du 02/25). Les révisions représentent +5,9 % du marché de base soit +**6 k€ HT**.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Indice : ING Mo = 10/16 = 110,1 0,15+0,85(In/Io)

N° AC	mois EXE	montant HT AC	indice P	mois	coeff prov	indice D	coeff D	montant RP HT	payé /AC	HT
1	**juin-17**	12 469,60				**110,8**	1,006	74,82	**25**	**12 544,42**
2	**mai-17**	1 716,00				**110,8**	1,006	10,30	**14**	**1 726,30**
3	**juin-17**	2 402,40				**110,8**	1,006	14,41		**2 416,81**
4	**juil-17**	600,60				**111,1**	1,008	4,80		**605,40**
5	**juil-17**	4 576,00				**111,1**	1,008	36,61		**4 612,61**
6	**juil-17**	1 401,40				**111,1**	1,008	11,21	**25**	**1 412,61**
7	**juil-17**	6 864,00				**111,1**	1,008	54,91		**6 918,91**
8	**sept-17**	4 290,00				**111,3**	1,010	42,90		**4 332,90**
9	**août-17**	2 860,00				**111,3**	1,010	28,60	**14**	**2 888,60**
10	**nov-17**	5 200,00				**111,9**	1,014	72,80	**25**	**5 272,80**
11	**déc-17**	8 100,00				**112,1**	1,016	129,60		**8 229,60**
12	**juin-18**	7 280,00				**113,7**	1,028	203,84		**7 483,84**
13	**juil-20**	1 558,70				**117,1**	1,055	85,73		**1 644,43**
14	**juin-20**	5 358,21				**116,6**	1,051	273,27	**14**	**5 631,48**
15	**juil-20**	2 845,22				**117,1**	1,055	156,49	**24**	**3 001,71**
16	**sept-20**	2 012,01				**117,8**	1,060	120,72		**2 132,73**
17	**oct-20**	3 430,57				**117,8**	1,060	205,83	**25**	**3 636,40**
18	**oct-20**	514,80				**117,8**	1,060	30,89		**545,69**
19	**oct-20**	1 201,20				**117,8**	1,060	72,07	**24**	**1 273,27**
20	**juin-22**	7 599,69				**127,9**	1,138	1 048,76	**25**	**8 648,45**
21	**juin-22**	5 013,21				**127,9**	1,138	691,82	**24**	**5 705,03**
22	**févr-23**	1 606,61				**131,2**	1,163	261,88		**1 868,49**
23	**mars-23**	917,35				**131,9**	1,169	155,03	**25**	**1 072,38**
RESTE A FACTURER		12 457,43	134,8	févr-25	1,191			2 379,37	**A FACTURER**	**14 836,80**
Totaux	Acomptes HT	102 275,00					RP HT	6 166,66	**Ensemble**	**108 441,66**

Un avenant de prolongation de la durée globale du marché a été notifiée en début d'année 2021 afin de pouvoir correspondre avec la durée de la concession qui été allongée par l'avenant n°3. Suite à l'avenant n°4 au traité de concession, un autre avenant de prolongation a été notifié en aout 2023 afin de mettre en conhérence les dates de fin de concession et de fin de marché, soit le 23/09/2025.

Un marché de maitrise d'œuvre pour les travaux d'aménagement de cœur d'ilot a été passé de gré à gré en mars 2022 pour un montant de 23 k€ HT à VERDI Nord Pas de Calais.
15,4 k€ HT ont été réglés en 2024 sur ce marché, soit un montant total réglé de 20,9K€ HT au 31/12/2024.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Indice : ING	Mo = 03/22 =	126	0,125+0,875(In/Io)							

N° AC	mois EXE	montant HT AC	indice P	mois	coeff prov	indice D	coeff D	montant RP HT	payé /AC	HT
1	juin-22	1 250,00				127,9	1,014	17,500		
2	déc-22	2 750,00				130,4	1,031	85,250		
3	janv-23	1 500,00				131,0	1,035	52,500		
4	avr-24	4 500,00				132,6	1,046	207,000		
5	mai-24	750,00				132,2	1,044	33,000		
6	juin-24	1 750,00				132,5	1,046	80,500	11	1 553,75
7	août-24	1 125,00				133,3	1,051	57,375		
8	sept-24	1 125,00				133,0	1,049	55,125		
9	oct-24	1 600,00				133,4	1,052	83,200		
10	nov-24	4 550,00				133,7	1,054	245,700		
11	mars-25	600,00	134,7	janv-25	1,061			36,600		
regul AC11						134,8	1,062	0,600	A FACTURER	1 062,60
reste du marché		1 000,00		févr-25		134,8	1,062	62,000		
Totaux	Acomptes HT	22 500,00					RP HT	1 016,35	Ensemble	23 516,35

- Etudes et frais divers :

Les études et frais divers engagés sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

N° LC	ENTREPRISES	OBJET	DATE	MONTANT ENGAGE			MONTANT REGLE			RESTE A REGLER
				€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT
FRAIS DE GEOMETRES										
17-003	CARON BRIFFAUT	Relevé topographique	06/02/2017	2 560,00	512,00	3 072,00	2 560,00	512,00	3 072,00	-
17-003	CARON BRIFFAUT	Bornage division	25/02/2020	8 300,00	1 660,00	9 960,00	7 500,00	1 500,00	9 000,00	800,00
FRAIS D'ETUDES ET CONSEILS										
17-006	SOREG	Etude géotechnique	16/03/2017	6 294,00	1 258,80	7 552,80	6 294,00	1 258,80	7 552,80	-
17-009	VERDI	Dossier loi sur l'eau + zones humides	28/04/2017	6 000,00	1 200,00	7 200,00	6 000,00	1 200,00	7 200,00	-
17-011	HERBECO	Conseils assistance IMPL locaux commerciaux	22/08/2017	3 000,00	600,00	3 600,00	3 000,00	600,00	3 600,00	-
17-010	QUALIVIA	AMO PA + dossier loi sur l'eau	22/08/2017	3 600,00	720,00	4 320,00	3 600,00	720,00	4 320,00	-
17-012	AGGERIS	Analyse stock matériau	13/09/2017	4 814,00	962,80	5 776,80	4 814,00	962,80	5 776,80	-
19-010	LAURENCE LEFEVRE	CSPS	29/03/2019	3 352,00	670,40	4 022,40	1 856,00	371,20	2 227,20	1 496,00
19-038	CHRISTIAN CARDIN	Hydrogeologue	09/12/2019	942,88	-	942,88	942,88	-	942,88	-
21-002	ORANGE	Conseil suivi fibre	14/01/2021	1 248,00	249,60	1 497,60	1 248,00	249,60	1 497,60	-
22-044	LAURENCE LEFEVRE	CSPS travaux cœur d'ilot	31/05/2022	1 500,00	300,00	1 800,00	280,00	56,00	336,00	1 220,00
22-067	IXSANE	Diagnostic de pollution	16/08/2022	8 600,00	1 720,00	10 320,00	8 600,00	1 720,00	10 320,00	-
22-071	VERDI	Etude technique traitement pollution chronique	12/09/2022	4 675,00	935,00	5 610,00	2 306,25	461,25	2 767,50	2 368,75
24-057	LAURENCE LEFEVRE	CSPS travaux cœur d'ilot	30/07/2024	1 560,00	312,00	1 872,00	-	-	-	1 560,00
FRAIS DIVERS										
	LA VOIX MEDIAS	Frais d'annonces consultations	07/10/2016	1 023,88	204,78	1 228,66	1 023,88	204,78	1 228,66	-
	MARCHESONLINE	Annonces	11/10/2016	2 583,00	516,60	3 099,60	2 583,00	516,60	3 099,60	-
	SEMAPHORES	Reimput hono attestation garantie	01/01/2017	425,00	85,00	510,00	425,00	85,00	510,00	-
	PROJETEK	Frais com projet cles	18/05/2018	264,17	52,83	317,00	264,17	52,83	317,00	-
	ARTEA	Location salle	27/11/2018	60,00	12,00	72,00	60,00	12,00	72,00	-
18-018	IMPRIMERIE LE LIEVRE	fourniture et pose panneau PA	19/12/2018	677,00	135,40	812,40	677,00	135,40	812,40	-
	RIEDWEG-CIACNOGHI	Constat d'affichage	01/04/2019	571,63	114,33	685,96	571,63	114,33	685,96	-
	QUATRA'S	Repro dossier marches	30/08/2019	448,93	89,79	538,72	448,93	89,79	538,72	-
M17-002	SCET	Conseil	12/11/2019	450,00	90,00	540,00	450,00	90,00	540,00	-
20-001	IMPRIMERIE LE LIEVRE	Panneau pa modif	20/01/2020	1 442,00	288,40	1 730,40	1 442,00	288,40	1 730,40	-
	QUATRA'S	Impression panneaux	31/01/2021	600,00	120,00	720,00	600,00	120,00	720,00	-
	SCP BERNA PLICHON	Constat d'affichage	26/03/2021	250,00	50,00	300,00	250,00	50,00	300,00	-
	QUATRA'S	Impression panneaux	28/05/2021	155,00	31,00	186,00	155,00	31,00	186,00	-
21-039	SCP BERNA PLICHON	Constat d'affichage	03/06/2021	250,00	50,00	300,00	250,00	50,00	300,00	-
21-058	QUATRA'S	Impression panneaux	27/08/2021	240,00	48,00	288,00	240,00	48,00	288,00	-
21-060	SCP BERNA PLICHON	Constat d'affichage	09/09/2021	250,00	50,00	300,00	250,00	50,00	300,00	-
FRAIS D'ASSURANCE										
M17-003	SCET	Reimput assurance	26/12/2018	2 589,00	-	2 589,00	2 589,00	-	2 589,00	-
FRAIS D'IMPOTS										
	DGFIP	Impots fonciers	15/10/2019	20 032,00	-	20 032,00	20 032,00	-	20 032,00	-
	DGFIP	TA/RAP Caudry	01/12/2019	4 212,00	-	4 212,00	4 212,00	-	4 212,00	-
TOTAL DEPENSES ETUDES ET FRAIS DIVERS				**92 969,49**	**13 038,72**	**106 008,21**	**85 524,74**	**11 549,77**	**97 074,51**	**7 444,75**

PROJET

4. Frais financiers

Le montant prévisionnel des frais financiers était de 89 k€.

Les frais financiers 2024 s'élèvent à 14,9 k€ dont les frais financiers relatifs aux emprunts mobilisés (8,5 k€) et 6,3 k€ de frais financier de GAT VRD. Le montant cumulé des frais financiers au 31/12/2024 s'élève à 90,9 k€.

	Montant autorisé	Conditions	Intérêts financiers	Commissions	
Interets Pool		Eonia/€ster +1,5%	1 382,27		
Frais compte CE GAT VRD			25 319,84	1 265,99	
crédit relais CE 2017-2021	750 000,00		16 965,50	750,00	
crédit relais CE 2018-2023	750 000,00		33 701,67	750,00	
Intérêts crédit CE avance participation	199 848,80		10 657,96	200,00	
		TOTAL	**88 027,24**	**2 965,99**	**90 993,23**

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Le montant estimatif des frais financiers 2025 est estimé à 22 k€ et se décompose comme suit :

- 14 k€ de frais de ligne de trésorerie négative
- 2 k€ d'intérêt d'emprunt suite à la mobilisation d'un crédit relais de 200 k€ lié au décalage de l'appel d'avance de participation de la ville de Caudry suite à la réforme du FCTVA. L'emprunt a été remboursé en février 2025 malgré la non perception à ce jour, du solde de l'avance de trésorerie appelé auprès de la ville en octobre 2024
- 6 k€ correspondant aux frais financiers de la garantie d'achèvement de travaux de VRD lié au Permis d'Aménager.

Par conséquent, le budget des frais financiers s'élève à 114 k€ soit +25 k€ par rapport au budget précédant. Ce surcoût de frais financiers est lié :

- à une trésorerie déficitaire compte tenu de:
  - la perception de subvention et soldes après avoir acquittés les dépenses
  - du décalage de la vente de Kalilog dont la promesse initiale (juillet 2023) prévoyait une vente à décembre 2024 au plus tard
  - du décalage du paiement de l'avance de trésorerie de la ville de 200 k€ non encore perçu à ce jour et ayant fait l'objet de la mobilisation d'une ligne de trésorerie auprès de la Caisse d'Epargne (coût de ce financement : 13 k€)
- aux frais financiers liés à la GAT VRD du Permis d'Aménager : coût financier : 32 k€

A ce stade ce surcoût ne peut être compensé par des économies sur d'autres postes de dépenses.

5. Rémunération aménageur

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

- un forfait pour les frais d'études et tâches administratives de : 2.500 € HT pour 2016 ; 23.625 € HT pour 2017 ; 31.500 € HT / an (pour 2018, 2019, 2020) et 15.750 € HT pour 2021,
- 1% des dépenses TTC des travaux,
- 1% du montant TTC fixé dans les actes de cession,
- Un forfait de 10.000 € pour la tâche de liquidation.

Au bilan de l'avenant n°3 au traité de concession, la rémunération de l'aménageur s'élevait à 188 k€.
Le poste de rémunération de l'aménageur s'élève désormais à **221 k€** au présent CRAC (*12.500€ pour 2024 et 12.500 pour 2025 suite à la prolongation de la durée de la concession et une augmentation de 7 k€* liée à l'augmentation du coût travaux)
Cette modification de rémunération de l'aménageur a été intégrée à l'avenant n°4 au traité de concession.

B/ Recettes

1. Charges foncières

Suite à l'avenant n°4 au traité de concession, le montant de charges foncière a été affiné pour chacun des programmes et se décomposent comme suit : 1.619 k€ HT pour le logement et 55 k€ HT pour l'activité.

Le tableau des recettes de charges foncières réalisé et à venir est le suivant :

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

lot	programme		2021	2022	2023	2024	2025
1	Logt et activité/commerces	Logements collectifs locatif social **+ commerces en RDC	684				
2	logt	logements individuels de type Béguinage** + PSLA	231				
3	logt	Logements locatifs social**		418			
4	Logt et activités/commerces	logements de type accession + commerces en RDC					340

** par courrier en date du 27 novembre 2017, la préfecture de région des Hauts de France a notifié la dérogation au principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Les charges foncières des lots 1 et 2 ont été perçues le 20/12/21 pour des montants de 861k€ HT (logements) et 54 k€ HT (activités) soit un total de charges foncières sur les lots 1 et 2 de 915 k€ HT.

La charge foncière du lot 3 a été perçue le 1er avril 2022 pour un montant de 418k€ HT.

Une promesse de vente a été transmise par KALILOG et NordSEM le 17 novembre 2023 concernant la vente de l'Îlot 4. Cette promesse a été prolongée par la signature d'un avenant en date du 11 juillet 2024, portant le délai de validité de la promesse et date de réitération au 30 juin 2025.

Les conditions suspensives de la promesse prévoient une obtention de PC purgé de tout recours ou retrait au 30 juin 2025 et une validation définitive de l'acquisition en VEFA au 30 juin 2025 avec prorogation automatique au 15 septembre 2025 en cas de non obtention de cette validation au 30 juin 2025.

Le permis étant en cours d'obtention, il est à prévoir que le délai de purge soit prolongé jusqu'en septembre 2025.

Il est à noter par ailleurs que Kalilog n' a pas encore obtenu de validation définitive de l'acquisition en VEFA et est en attente d'accord des services du ministère de l'intérieur sur le projet qui leur est proposé et prévu au Permis de construire.

L'objectif de Nordsem est la signature de l'acte en septembre 2025.
Il est important que la signature de l'acte soit réalisée avant la fin de la concession. Dans le cas contraire, un transfert de la promesse devra être réalisé à la ville de Caudry à l'expiration de la concession. En effet, à l'expiration de la concession, le concédant se charge de la reprise des engagements pris par l'aménageur dans le cadre de la mission qui lui a été confié via le traité de concession.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Parcelle mère	Surface en m²	Parcelles vendues	Surface en m²	Acquéreur	Notaire	Date	Prix HT en €	TVA en €	Prix TTC en €
AS 998	10 881 m²	AS 1013	412 m²	Promocil	Me LONGUEPEE	20/12/2021			
		AS 1011	3 136 m²						
		AS 1014	24 m²						
AS 999	16 505 m²	AS 1016	3 344 m²	Promocil	Me LONGUEPEE	20/12/2021			
		AS 1017	459 m²						
		AS 1018	838 m²						
		AS 1019	1 575 m²						

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

AS 830	1 346 m²	AS 1008	994 m²	Promocil	Me LONGUEPEE	21/12/2021			
		AS 1009	212 m²						
AS 1012	3 481 m²	AS 1050	64 m²						
AS 646	1 105 m²	AS 1006	10 m²						
Total m² vendus			**11 068 m²**				**915 756**	**97 062**	**1 012 818**

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Parcelles vendus Ilot 3 CAPELLI :

Parcelle mère	Surface en m²	Parcelles vendues	Surface en m²	Acquéreur	Notaire	Date de l'acte	Prix € HT	TVA en €	Prix € TTC
AS 999	16 505 m²	AS 1020	5 407 m²	CAPELLI	Me LONGUEPEE	30/03/2022	418 000	83 600	501 600
Total m² vendus			**5 407 m²**						

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

2. Participation

Suite à l'avenant n° 3 au traité de concession, le montant de la participation de la collectivité publique au titre des ouvrages s'élève à 874.874 € HT (TVA en sus).

Les avances de participations perçues sont les suivantes :
- Une avance de 200 k€ a été appelé en 2017 et versé début janvier 2018.
- Une avance de 125.000 € a été versée en 2018
- Une avance de 125.000 € a été versée en 2019
- Une avance de 200.000 € a été versée en 2020
- Une avance de 200.000 € a été versée en 2021

Suite à l'avenant n° 3 au traité de concession, l'autre avance sur participation a été appelé en 2022 pour 199.848,81 € (soit solde de la participation + TVA sur la participation relative à la remise d'ouvrages). A ce jour, l'avance n'a toujours pas été versée.

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 est nécessaire de réaliser un avenant au traité de concession et de mettre 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.

Cet avenant n°5 a été réalisé en octobre 2024. Par conséquent, le versement de l'avance 2023 n'a pu être réalisé. Ainsi, l'avenant n°5 au traité de concession et la mise en place d'une convention de trésorerie a permis d'appeler le versement des 200 k€ auprès de la ville sans risque de perte de FCTVA. Ce montant n'a pas été versé par la ville à ce jour.

3. Les subventions et autres recettes

Suite à l'avenant n°4, le montant des subventions et autres recettes a été réajusté à 1.619 k€ et se décompose comme suit :
- PRADET : 798 k€

Le projet d'éco quartier ancien site Leclerc été inscrit au pôle Métropolitain Hainaut Cambrésis dans le cadre des financements PRADET 2017/2018.

Le dossier de demande de subvention a été déposé le 23 Aout 2017.
La subvention par la région Hauts de France au titre du PRADET a été obtenue pour un montant de 807.431 €.
Un encaissement de 374,4 k€ est intervenu fin 2020 et un encaissement de 49K€ est parvenu début 2022.
Le montant de la subvention Région est réévalué à 798 k€ soit -9k€ par rapport à l'enveloppe initiale. Cela s'explique par des économies de travaux suite aux optimisations présentées.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

Suite aux échanges avec la Région, il a été convenu de la possibilité de faire évoluer les dépenses de travaux et de les réaffecter d'autres lignes subventionnables, au besoin, afin d'éviter une perte de subvention. Ces réaffectations ne pourront augmenter la subvention régionale.

- Fond Friches : 821 k€

La convention de subvention obtenue au titre du fond friche a été signée en mars 2022 pour une montant de 821 k€, une avance de 30% a été perçue en juin 2022.

Suite à l'ajustement des dépenses subventionables par le fonds friches (suppression des acquisition du périmètre étendu de la concession et ajustement des coûts travaux exposés précédemment), le montant de la subvention fond friche est réévalué à 780 k€ soit une baisse de subvention de -41 k€.

Ainsi le montant global des subventions (PRADET+ Fond Friche) est réévalué à 1.578 k€ (budget CRAC 2023 : 1.619 k€)

4. Produits financiers

Suite à la rémunération du compte courant par la Banque des Territoires à compter d'octobre 2022, les produits financiers 2024 s'élèvent à 3 k€ pour l'opération dont la trésorerie est positive. Le taux créditeur appliqué est €ster- 0,25%.

Le budget des produits financiers a été évalué à **7 k€** (intégrant les produits financiers du 1er trimestre 2024 de 1.043€).

C/ Trésorerie et Financement

Dans un 1er temps, les premières dépenses engagées pour la concession ont été réglées et financées par une avance de trésorerie de la SAEML NORDSEM.
Suite à une consultation bancaire a été réalisée fin 2017, permettant l'obtention de 1.5 M€ de financement.

La Ville de Caudry, a apporté sa garantie d'emprunt à hauteur de 80% de ce financement (objet de l'avenant n°2 du traité de concession).

Le Crédit Coopératif et la Caisse d'Epargne ont répondu à cette consultation par un co financement à 50/50. Ainsi les offres retenues étaient les suivantes :

- Caisse d'Epargne : financement par crédit relais de 750 k€ pour une durée de 24 mois au taux Euribor 3 mois + 1%
- Crédit Coopératif : financement par crédit de 750 k€ pour une durée de 3 ans et 10 mois au taux fixe de 1.25%

La mobilisation d'une partie des financements a été réalisé mi 2018 notamment au moment de l'acquisition du foncier auprès de l'EPF. Les travaux étant décalé, la mobilisation des financements restants seront mobilisés après le démarrage des travaux en fonction de l'avancement. Suite à l'avenant n°3 du traité de concession prolongeant la durée de l'opération de 2 années supplémentaires, il a été demandé aux partenaires bancaires, qui ont acceptés, une prolongation de la durée des financements permettant le

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

remboursement des crédits en fonction des capacités de la trésorerie de l'opération liées notamment à l'encaissement des ventes de charges foncières et s'adaptant à la nouvelle durée de la concession.
Les emprunts étant garantis par la ville, le conseil municipal du 06 février 2020 a acté le lissage des financements sur la nouvelle durée de la concession.
Le remboursement de l'emprunt de la Caisse d'Epargne a été réalisé en totalité fin Décembre 2021.
Le remboursement de l'emprunt de la Crédit Coopératif a été réalisé en totalité en 2022.

Compte tenu de la réforme de la fiscale précédemment développée et de l'automatisation du FCTVA, l'appel d'avance 2023 auprès de la ville n'a pas été réalisé. Ainsi un financement relais d'un montant de 200 k€ a été mis en place pour une durée de 12 mois soit jusqu'août 2024 (maximum). Un avenant a été acté afin de prolonger ce financement jusqu'à fin février 2025.

La trésorerie de la concession est déficitaire à hauteur de -656 k€ au 31/03/2025. Ce déficit est lié en grande partie au décalage de la vente de l'ilôt 4 à Kalilog (340 k€) et au décalage de versement de l'avance de trésorerie de la ville de Caudry (200 k€) dont le coût de crédit relais a généré 13 k€ de frais financiers.
De plus, cette situation génère des frais financiers conséquents en 2025 (environ 3,5 k€/ trimestre du fait du taux €ster fluctuant entre 2 et 3%).

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

DEPENSES (en k€ HT)	CRAC 2023	CRAC 2024	Ecart
Acquisitions foncières	1 070	1 033	-37
Travaux	2 555	2 553	-3
Honoraires et frais divers	239	214	-25
Frais financiers	89	114	+25
Rémunération concessionnaire	221	221	0
Total dépenses	**4 174**	**4 134**	**-39**

RECETTES

(en k€ HT)	CRAC 2023	CRAC 2024	Ecart
Cessions des charges foncières	**1 674**	**1 674**	**0**
Lot 1 – Cession loc sociaux (yc commerces)	861		
		861	0
Lot 2 - Béguinage			
Lot 4 – accession privée	340	340	0
Lot 3 – Locatif sociaux	418	418	0
Cession Activités	55	55	0
	2 499	**2 460**	**-39**
Autres recettes			
Participations collectivité espace public	875	875	0
Autres recettes (produits financiers)	5	7	+2
Subvention région	798	798	0
Subvention fonds friches	821	780	-41
Total recettes	**4 171**	**4 134**	**-39**
RESULTAT	**0**	**0**	**0**

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

CONCLUSION

L'année 2024 a été marquée par l'arrivée des premiers habitants de l'ECO QUARTIER GUY BRICOUT notamment avec la livraison du programme de 16 logements locatifs de type béguinage en décembre 2024 par le bailleur PROMOCIL. Cette livraison a été suivie dès janvier 2025 par l'arrivée des habitants du programme de 44 logements locatifs sociaux réalisé par CAPELLI pour le bailleur social PARTENORD.

Dans le même temps, NordSEM a réalisé les aménagements des cœurs d'ilots, un aménagement essentiel afin d'assurer la livraison des premiers logements

La poursuite et la livraison des bâtiments collectifs de PROMOCIL permettra de finaliser les aménagements du futur espace public de l'ECO QUARTIER GUY BRICOUT d'ici le 3ème trimestre 2025.

Du point de vue de la commercialisation de l'ilot 4, l'opérateur KALILOG a déposé le Permis de Construire pour la réalisation de 52 logements au 30 septembre 2024.

Ces différentes avancées opérationnelles permettent d'envisager les actions suivante au cours de l'année 2025 :

- La signature de l'acte authentique de l'ilot 4
- Finaliser les travaux d'aménagement des espaces publics de l'ECO QUARTIER.
- Engager le travail de rétrocession des espaces publics.
- Solder le montant de la subvention Fonds Friches suite à la réalisation des travaux d'aménagement de cœur d'ilot.
- D'encaisser rapidement le solde de l'avance de trésorerie auprès de la ville
- D'envisager la mise en place d'un protocole d'extinction de la concession. En effet, compte tenu des prolongations de la durée de la concession déjà réalisées (durée initiale 5 ans +2 ans +2 ans soit un total de 9 ans) il n'est pas envisagé d'avenant. Par conséquent, un protocole d'extinction de la concession peut être mis en place pour une durée de 2 à 3 mois afin de permettre notamment, la réalisation des missions suivantes (si celles-ci ne sont pas réalisées au terme de la fin de la concession en date du 25/09/2025) :
    - Réalisation des travaux de finitions d'espaces publics
    - Réalisation de la remise des ouvrages à la collectivité et rétrocession de l'assiette foncière
    - Transfert de la promesse de vente avec Kalilog si la vente n'est pas réalisée avant le 25 septembre 2025
    - Etablissement des demandes de soldes de subventions (PRADET, Fond Friche)
    - Réalisation du dossier de clôture de la concession avec délibération de la ville de Caudry donnant quitus technique, administratif, juridique et financier de la mission de l'aménageur.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE

PROJET

SAEML NORDSEM
ARTEPARC
2, rue des Ormes
59 810 LESQUIN
03.74.09.13.59
contact@nordsem.fr

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**DEL220925_Q14**
Objet :	**Concession d?aménagement relative à la réalisation d?un éco quartier sur le site « ancien Leclerc » - Compte-Rendu Annuel au Concédant 2024 (CRAC) ?**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-09-22 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique :	059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DEL220925_Q14.pdf Nom métier : 99_DE-059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	729.6 Ko
Annexe (Fichier de signature électronique) Nom original : Annexe_Q14.pdf Nom métier : 99_SE-059-215901398-20250922-DEL220925_Q14-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	2.6 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	26 septembre 2025 à 15h47min00s	Dépôt initial
En attente de transmission	26 septembre 2025 à 15h47min07s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	26 septembre 2025 à 15h47min09s	Transmis au MI

Acquittement reçu	26 septembre 2025 à 15h47min22s	Reçu par le MI le 2025-09-26