Belinda PREVOST
Signature numérique de Belinda PREVOST
Date : 2025.12.16 16:04:43 +01'00'

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU MARDI 9 DÉCEMBRE 2025 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DST/09-12-2025/Q27

Date de convocation : 3 décembre 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, M. POULAIN Bernard, Mme BERANGER Agnès, M. BONIFACE Didier, Mme TRIOUX-COURBET Sandrine, M. RIQUET Alain, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Adjoints au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme DAUCHET Martine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. DEVIENNE Marc, M. MARIN Yves, Mme CHATELAIN Nathalie, M. DEUDON José, Mme NAVEZ Patricia, M. DECALION Ismaël, M. BALEDENT Matthieu, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, M. HISBERGUE Antoine, M. ROUSSEAU Jérémy, M. BRULANT Damien, M. BAUDOUX Aurélien, Mme VERNET-DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis (sauf aux questions 2 et 3), Mme DISDIER Mélanie, M. BAJODEK Alban, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Membre absent ayant donné procuration :
Mme RICHOMME Liliane : procuration à M. BONIFACE Didier
Mme MATON Audrey : procuration à Mme TRIOUX Sandrine
Mme CAILLAUX Céline : procuration à Mme THUILLEZ Martine

Membre absent :
M. COLLIN Denis (aux questions 2 et 3)

Est désigné secrétaire de séance : Mme VERNET-DEMARQUE Ophélie

---

OBJET : VALIDATION DU DOSSIER DE CLÔTURE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT CONCLUE AVEC NORDSEM POUR LA RÉALISATION DE L'ÉCO QUARTIER GUY BRICOUT

Monsieur Bernard POULAIN, Adjoint au Maire, expose aux membres présents :

Conformément à l'article 22 du contrat de concession signé le 23 septembre 2016, NORDSEM doit remettre le dossier de clôture de l'opération d'aménagement « réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc » et demander quitus de sa mission à la commune (concédante).

Les membres du Conseil Municipal ont pris connaissance du dossier de clôture qui décrit l'activité de l'opération jusqu'au 03 décembre 2025 suite au protocole de clôture (délibération du 22/09/25/Q15). L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'Assemblée Délibérante.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Ce dossier comporte :
- Une note de présentation générale (informations administratives et financières, objectifs de l'opération, choix de la concession d'aménagement, missions de NORDSEM dans le cadre du traité de concession, évolutions du projet, éléments réglementaires et techniques) ;
- Le bilan foncier
- Le bilan financier

Dépenses :
- Acquisitions foncières : 1 033 K€ HT
- Travaux : 2 484 K€ HT
- Honoraires et frais divers : 231 K€ HT
- Frais financiers : 110 K€ HT
- Rémunération du concessionnaire : 216 K€ HT

TOTAL : 4 075 K€ HT

Recettes :
- Cessions des charges foncières (Promocil-Capelli-ilot 4 Ville) : 1 674 K€ HT
- Autres recettes (participations collectivité espace public, subventions) : 2 401 K€ HT

TOTAL : 4 075 K€ HT

Soit, un compte de clôture à l'équilibre.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le dossier de clôture ci-annexé de la concession d'aménagement de l'éco quartier.
- de donner quitus (technique et financier) à NORDSEM de sa mission.
- d'autoriser M. le Maire à signer tous les actes afférents à cette affaire.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

1 CONTRE : Mme DESREMAUX

2 ABSTENTIONS : Mme DISDIER – M. BAJODEK

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le Maire,

VILLE DE CAUDRY (NORD)

Le secrétaire de séance,

Frédéric BRICOUT

Ophélie VERNET-DEMARQUE

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE
15 DEC. 2025

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Bilan de clôture - 01004 CAUDRY - ECO QUARTIER - ANCIEN SITE LECLERC

En réglé HT

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025					2025	Bilan
Ligne	Intitulé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Jan-Juin	Jui-Sept	octobre	novembre	décembre	Année	Clôture 03/12/25
	DEPENSES	3 345	82 183	1 099 020	80 878	813 573	232 495	272 605	350 871	324 941	493 950	89 672	195 406	2 845,53	33 083,24	814 955,76	**4 074 866,86**
12	AQUISITIONS AUTRES			1 033 494			890	-1 279						0,00	0,00	0,00	**1 033 105,35**
13	TRAVAUX				28 955	724 016	172 892	225 172	324 210	275 146	460 184	71 943	172 959	2 811,79	25 955,81	733 853,59	**2 484 244,86**
15	HONORAIRES SUR TRAVAUX		43 280	23 480		17 289		16 613	10 118	15 400	1 554	950	15 435	0,00	2 405,97	20 344,52	**146 523,64**
17	REMUNERATION	2 500	23 625	31 500	31 847	40 188	27 863	7 718	3 891	15 892	18 022	10 863	2 076	33,74	311,47	31 306,24	**216 330,10**
1710	REMUNERATION FORFAITAIRE	2 500	23 625	31 500	31 500	31 500	15 750			12 500	12 500			0,00	0,00	12 500,00	**161 375,00**
1730	REM TRAVAUX				347	8 688	1 985	2 702	3 891	3 392	5 522	863	2 076	33,74	311,47	8 806,24	**29 810,92**
1740	REM COMMERCIALISATION						10 128	5 016						0,00	0,00	0,00	**15 144,18**
1740	REM COM 5,5%						10 128							0,00	0,00	0,00	**10 128,18**
1740	REM COM 20%							5 016						0,00	0,00	0,00	**5 016,00**
1760	LIQUIDATION											10 000		0,00	0,00	10 000,00	**10 000,00**
18	FRAIS DIVERS	844	14 962	4 040	8 435	17 689	8 119	13 737	2 820	3 573	935		4 936	0,00	4 409,99	10 280,65	**84 498,93**
21	FRAIS FINANCIERS	1	316	6 507	11 640	14 392	22 732	10 643	9 833	14 929	13 255	5 915				19 171	**110 164**
	RECETTES						1 290 163	468 360	3 112	434 571				0,00	1 878 661,20	1 878 661,20	**4 074 866,86**
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS						915 765	418 000						0,00	340 000,00	340 000,00	**1 673 765,00**
53	SUBVENTIONS NATIONALES						374 398	49 106		431 727				0,00	663 787,20	663 787,20	**1 519 017,99**
5310	SUBVENTION ETAT									246 294				0,00	488 306,44	488 306,44	**734 600,14**
5320	SUBVENTION REGION						374 398	49 106		185 433				0,00	175 480,76	175 480,76	**784 417,85**
55	PARTICIPATIONS CONCEDANT													0,00	874 874,00	874 874,00	**874 874,00**
56	PRODUITS FINANCIERS							1 254	3 112	2 844				0,00	0,00	0,00	**7 209,87**
	Résultat final																**0,00**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

NORDSEM
GROUPE NORD DEV

DOSSIER DE CLOTURE

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

Collectivité concédante : Ville de Caudry

CAUDRY

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Préambule

Conformément à l'article 22 du contrat de concession signé le 23 septembre 2016, NORDSEM doit remettre le dossier de clôture de l'opération d'aménagement « Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc" et demander quitus de sa mission au concédant.

Article 22 du traité de concession :

« À l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, le concessionnaire demandera au concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.»

Ainsi la SAEML NORDSEM est tenue de faire un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement conformément à l'article 26.1 :

« À l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 24 sur les pénalités. »

Le présent dossier de clôture décrit l'activité de l'opération jusqu'à sa clôture en date du 03 décembre 2025 suite au protocole de clôture (délibération de la ville de Caudry le 22 septembre 2025).

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

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

SOMMAIRE

PARTIE 1 – NOTE DE PRESENTATION GENERALE 7
I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES 9
Informations administratives 9
Eléments financiers 9
Engagements de la collectivité 9
II. LES OBJECTIFS DE L'OPERATION 10
III. LE CHOIX DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 10
IV. LES MISSIONS DE NORDSEM DANS LE CADRE DU TRAITE DE CONCESSION 11
V. LES EVOLUTIONS DU PROJET 11
VI. LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES 24
PARTIE 2 - LE BILAN FONCIER 26
PARTIE 3 – BILAN FINANCIER 33
I. Dépenses 34
1. Acquisitions 34
2. Travaux d'aménagement 34
3. Honoraires et frais divers 39
4. Frais financiers 42
5. Rémunération aménageur 42
2. Recettes 44
1. Charges foncières 44
2. Participations du concédant 44
3. Produits financiers 45
3. BILAN FINAL 46
4. TRESORERIE 48
CONCLUSION 49

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

PARTIE 1 – NOTE DE PRESENTATION GENERALE

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-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 (avenant 3+2 ans (avenant 4)
Date contractuelle d'expiration : 23/09/2025
Risque de la concession : Risque concessionnaire
Avenants :
Avenant 1 : 05/12/2017
Avenant 2 : 28/11/2017
Avenant 3 : 02/07/2019
Avenant 4 : 21/03/2022
Avenant 5 : 04/10/2024
Protocole de clôture (délibération le 22/09/25)

Eléments financiers

Budget initial de la concession d'aménagement : 3.234 k€ HT
Budget prévisionnel suite au dernier CRAC : 4.134 k€ HT
Bilan à la clôture de la concession : 4.075 k€ HT

Engagements de la collectivité

Participation

- Participation de la collectivité à la date de la concession : 489 k€ HT
- Participation de la collectivité à la clôture de la concession : 875 k€ HT

Droits à construire

- Recettes de charges foncières à la date de la concession : 1.630 k€ HT
- Recettes de charges foncières à la clôture de la concession : 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 au dernier CRAC: 1.578 k€
Autres recettes et subventions à la clôture (Subvention région : 784 k€ + plan de relance fonds friches : 735 k€) : 1.519 k€
Produits financiers au présent CRAC: 7 k€

Personnes chargées de l'opération

- Directrice de Projet : Hélène Bouveau
- Directeur Opérationnel : Fabien Leclaire
- Secrétaire Générale : Sophie Bellée
- Responsable d'opération : Antoine OPIGEZ

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

II. LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

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.

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). La durée de la concession était ainsi jusqu'au 23 septembre 2025.

III. LE CHOIX DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

A la suite de la délibération du Conseil Municipal du 03 février 2016 approuvant le projet d'aménagement et d'urbanisation du quartier de l'ancien site Leclerc, définissant un programme de construction d'environ 130 à 140 logements de type collectif et individuel, la Ville a engagé une réflexion de délégation de maitrise d'ouvrage par voie de concession d'aménagement au sens de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 23 septembre 2016, le Conseil Municipal a désigné la SAEML NORDSEM comme titulaire de la concession d'aménagement ayant pour objet la réalisation de l'éco quartier de l'ancien site Leclerc à Caudry.

La concession a démarré le 23 septembre 2016 pour une durée de 5. Depuis, 5 avenants au traité de concession ont été signés ainsi qu'un protocole d'extinction.

Avenant 1 : par délibération du 5 décembre 2017, le conseil municipal a :

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

- approuvé l'avenant 1 à la concession d'aménagement relatif à la réalisation de l'opération de l'éco quartier de l'ancien site Leclerc portant sur l'intégration des éléments relatifs au dispositif de minoration foncière de l'établissement public foncier Nord-Pas-de-Calais,
- autorisé M. le Maire à signer l'avenant n°1 au contrat de concession d'aménagement.

Avenant 2 : par délibération du 28 novembre 2017, le conseil municipal a :

- validé les termes de l'avenant 2 au contrat de concession intégrant la mise en place de la garantie d'emprunt de la collectivité concédante,
- autorisé Mr le Maire à signer cet avenant ainsi que toute pièce y afférent.

Avenant 3 : par délibération du 26 juin 2019, le conseil municipal a :

- validé les termes de l'avenant 3 au contrat de concession traduisant
  - la prolongation nécessaire de l'opération pour 2 ans supplémentaires,
  - l'intégration du reversement par voie de participation de la subvention Agence de l'Eau perçue directement par la ville.
- autorisé le Maire à signer cet avenant ainsi que toute pièce y afférent.
- La date de fin de la concession est donc fixée au 23 septembre 2023.

Avenant 4 – prolongation du contrat
Par délibération du 17 mars 2022, le conseil municipal a :

- validé les termes de l'avenant 4 au contrat de concession traduisant :
  - une prolongation nécessaire de l'opération pour 2 années supplémentaires
  - une modification du périmètre
  - une modification du bilan d'opération (intégration notamment de coûts travaux supplémentaires financés par la subvention Fonds Friche)
- autorisé le Maire à signer cet avenant ainsi que toute pièce y afférent.

La date de fin de la concession est donc fixée au 23 septembre 2025.

Avenant 5 – Par délibération du 24 septembre 2024, le conseil municipal a :

- validé les termes de l'avenant 5 au contrat de concession afin de maintenir l'équilibre du contrat et permettre à la collectivité concédante de conserver le bénéfice du FCTVA sur les ouvrages remis en contrepartie du versement de sa participation affectée.

Protocole de clôture – Par délibération du 22 septembre 2025, le conseil municipal a :

- validé les termes du protocole de clôture de la concession afin de permettre de régler les formalités administratives, techniques et financières résultant de la fin de l'opération d'aménagement.

IV. LES MISSIONS DE NORDSEM DANS LE CADRE DU TRAITE DE CONCESSION

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

*"a) **Accomplir** l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération (Autorisation d'Urbanisme, archéologie préventive …),*

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

*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"***

V. LES EVOLUTIONS DU PROJET

Rappel de la programmation d'origine :

La programmation validée lors du Conseil Municipal du 23 septembre 2016 était la suivante :

Sur une surface de 29.231 m², le programme prévisionnel de cette concession d'aménagement est le suivant :

- 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,
- 1500 m² de services ou petites activités
- 800 m² de commerces autour d'une placette publique.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Les étapes préalables à la mise en œuvre du projet :

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.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE



Le permis d'aménager a été obtenu le 5 Octobre 2018. Deux Permis d'Aménager Modificatifs ont été déposés par la suite, afin de s'adapter aux modifications nécessaires au projet :

- PA Modificatif 01 : 20/09/2019 : Modification de l'article UA 11.
- PA Modificatif 02 : 16/12/2020 : Modification des articles UA6 et UA10.

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

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Dépôt d'un nouveau dossier avec modification du système par des bassins :	12 aout 2019
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.

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.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE



Plan d'exécution- février 2022

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

La phase opérationnelle du projet :

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.

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 :

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

- 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.

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.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

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 2025, NordSEM a achevé les aménagements des cœurs d'îlots, constituant une étape essentielle pour assurer la qualité d'usage et la cohérence urbaine du quartier à mesure de la livraison des premiers logements. La poursuite des travaux sur les bâtiments collectifs de PROMOCIL a permis de finaliser les aménagements du futur espace public de l'écoquartier au cours du troisième trimestre 2025. Dans le cadre de l'opération, la gestion des ordures ménagères est assurée par la pose de 17 colonnes de Point d'Apport Volontaire reparties le long de l'espace public.

Le 22 septembre 2025, a été réalisée la visite de levée des réserves en présence du titulaire du Lot 1, DESCAMPS TP. Cette levée des réserves a permis d'établir le Décompte Général et Définitif du Lot 1 le 01/12/25.

Au regard de la réalisation des aménagements prévus dans le cadre du Permis d'Aménager n°PA059 139 18O 0001, la Déclaration Attestation l'Achèvement et la Conformité des Travaux a été obtenu le 15 octobre 2025.

Conformément à l'article 15 du traité de concession, NordSEM a procédé le 03 décembre 2025 aux remises des ouvrages réalisés dans le cadre du traité de concession en présence de la ville de Caudry, du maitre d'œuvre de l'opération Atelier KVDS, ainsi que les différents concessionnaires et gestionnaires réseaux.

A l'occasion de ces opérations de remise d'ouvrages, NordSEM a remis à la ville de Caudry, un dossier technique complet concernant les ouvrages exécutés ainsi que les différents plans de récolement.

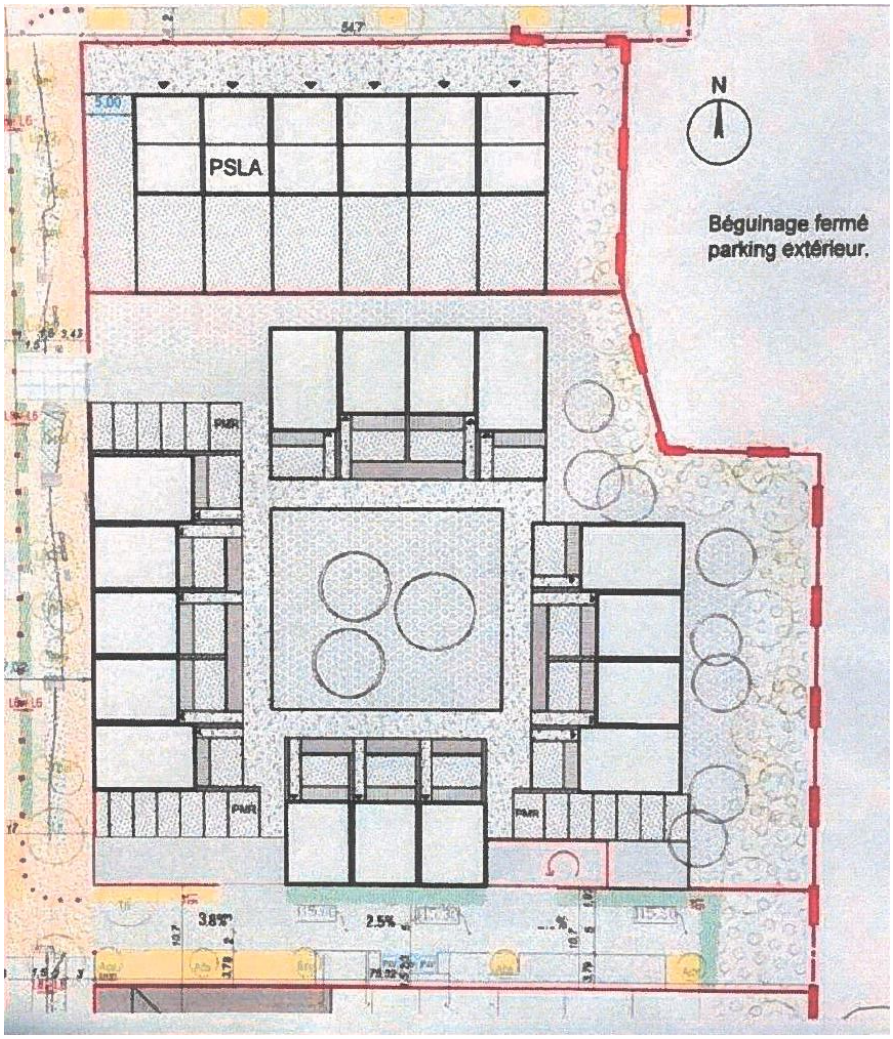
La commercialisation du projet :

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).

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

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE



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 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-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.

Le permis de construire a été obtenu en 2021.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

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.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-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.

Kalilog n'a pas obtenu de validation définitive de l'acquisition en VEFA et d'accord des services du ministère de l'intérieur sur le projet qui leur est proposé.

Par conséquent, les conditions suspensives de la promesse n'ayant pas été levées, la ville a fait part de son souhait que cette promesse ne soit pas renouvelée afin de revoir la programmation sur ce site.

La ville a racheté cette de la parcelle le 04/12/2025 pour un montant de 340 k€ HT (avec paiement de la TVA à l'acte et du solde au 1er trimestre 2026) afin de constituer une réserve foncière.

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 €. Suite à la demande de solde de subvention, le montant définitif de la subvention Région s'élève à 784 k€.

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

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

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. Ce solde a été versé à la ville de Caudry.

- 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€.

Ce montant de subvention a été ajusté lors de la demande de solde suite à l'atterrissage du bilan définitif de la concession et s'élève à 735 k€.

VI. LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

Le présent titre a pour objectif de présenter les différents éléments techniques et règlementaires liés à la réalisation des travaux d'aménagement de l'éco quartier de l'ancien site Leclerc.

Retour sur les éléments règlementaires liés au permis d'aménager :

- Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux émise le 15 octobre 2025. (Annexée au présent dossier de clôture)

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

L'obtention de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux a permis à NordSEM de mettre un terme à la garantie d'achèvement des VRD, fournie par la Caisse d'Epargne Hauts de France. (Annexé au présent dossier de clôture).

A l'issue de la réalisation des travaux, la phase de remise des ouvrages a été engagée :

- Signature des réceptions de travaux entre NordSEM et les entreprises travaux le 22 septembre 2025 et le 30 septembre 2025 (Annexé au présent dossier de clôture).
- Remise des ouvrages à la ville de Caudry en date du 03 décembre 2025 avec signature des Procès-Verbaux de remise d'ouvrage (Annexé au présent dossier de clôture).

A l'occasion de la remise des ouvrages, NordSEM a remis le Dossier des Ouvrages Exécutés au représentant de la ville. Ce dossier comprend :

- ***Plan de récolement*** :
  - Plan de récolement Basse Tension
  - Plan de récolement Eclairage Public
  - Plan de récolement France Télécom (réseau fibre AXIONE)
  - Plan de récolement Traversées de réseaux
  - Plan de récolement Vidéo protection
- ***Contrôle laboratoire*** :
  - Rapport d'inspection télévisée COBRA Environnement
  - Essai de compactage EU
  - Essai d'étanchéité EU EP
- ***Documents techniques*** :
  - Matériaux
  - Bordures
  - Assainissement
  - Fourreaux

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

PARTIE 2 - LE BILAN FONCIER

Les acquisitions effectuées dans le cadre de l'opération :

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

Pour la réalisation de l'opération, NordSEM a donc fait l'acquisition de 28.742 m² de parcelles. Les relevés géomètre ont apporté les modifications surfaciques suivantes :

- La surface de la parcelle AS 830 est de 1 344 m² contre 1 346m² au cadastre.
- La surface de la parcelle AS 999 est de 16 546 m² contre 16 505m² au cadastre.
- La surface de la parcelle AS 998 est de 10 693m² contre 10 881m² au cadastre.

La surface réelle acquise pour l'opération est de **28 583** m².

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Cession des parcelles (ilôts 1 et 2) à PROMOCIL par acte authentique du 20 décembre 2021 :

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 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-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**

Cession des parcelles (ilôt 3) à CAPELLI par acte authentique du 30 mars 2022 :

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**						

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Cession des parcelles (ilôt 4) à la ville de Caudry par acte authentique du 04/12/ 2025 :

Parcelle mère	**Surface en m²**	**Parcelles vendues**	**Surface en m²**	**Acquéreur**	**Notaire**	**Date de l'acte**	**Prix € HT**	**TVA en €**	**Prix € TTC**
AS 998	10 881 m²	AS 1010 AS 1015	31 m² 3 630 m²	Ville de Caudry	Me LONGUEPEE	04/12/2025	340 000	68 000	408 000
Total m² vendus			**3 661 m²**						

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Transfert de propriété des parcelles constitutives de l'espace public créé dans le cadre de l'opération, à la ville de Caudry, par acte authentique prévu au 1er trimestre 2026 :

Parcelle mère	**Surface en m²**	**Parcelles transférées**	**Surface en m²**	**Nouveau propriétaire**	**Notaire**	**Date de l'acte**	**Prix € HT**	**TVA en €**	**Prix € TTC**
AS 999	16 505 m²	AS 1021	4 923 m²	Ville de Caudry	Me LONGUEPEE	Acte prévu au 1er trimestre 2026	Transfert à titre gratuit	0	0
AS 998	10 881 m²	AS 1051	3 417 m²						
AS 830	1 346 m²	AS 1007	107 m²						
Total m² cédés à la ville de Caudry			**8 447 m²**						

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Note explicative du bilan foncier :

Dans le cadre de l'opération, NordSEM a procédé à l'acquisition de **28 583 m²** de parcelle.

Par 3 actes authentiques distincts, NordSEM a cédé **11 068 m²** à la société Promocil, **5 407 m²** à la société Capelli et **3 661 m²** (ilôt 4) à la ville de Caudry.

Par acte authentique au 1er trimestre 2026, NordSEM transférera la propriété des parcelles aménagées, constitutives de l'espace public de l'opération, pour une surface de **8 447m²**.

Surface acquise	***Surface vendue***	***Surface transférée à la ville***
28 583 m²	20.136 m²	8 447 m²
	TOTAL : 28 583 m²	

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

PARTIE 3 – BILAN FINANCIER

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

I. Dépenses

1. Acquisitions

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

NORDSEM a procédé le 23 juillet 2018 à l'acquisition des terrains auprès de l'EPF pour un montant de 1.022.000€ HT.

NORDSEM a procédé le 23/04/2021 à l'acquisition de terrains auprès de la Ville de Caudry pour un montant de 1€.

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.

Les acquisitions s'élèvent à 1.022.001 € HT.

Les frais d'acquisition s'élèvent à 11.104,35 €.

A la clôture de la concession, le coût d'acquisition total est de 1.033.105,35 € HT.

2. Travaux d'aménagement

A la clôture de la concession, le montant définitif des travaux s'élève à **2.484.224,86 € HT** et se décompose comme suit :

- Marché lot 1 Espaces publics – voies partagées – places et voies piétonnes : groupement SAS Descamps TP /Jean Lefebvre: **1.522.217,35 € HT (y compris révisions)**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Le Lot 1 avait été attribué au groupement SAS Descamps TP /Jean Lefebvre pour un montant de 1.548.800,30 € HT (marché de base + les 3 tranches optionnelles).
Deux avenants de prolongation du délai d'exécution des travaux se sont succédés en 05/21 (pour prolonger la durée d'exécution globale du marché pour une durée de 27 mois soit jusqu'au 02/09/23) et 08/23 (pour prolonger la durée d'exécution globale du marché pour une durée de 24 mois soit jusqu'au 22/09/25) suite au contexte économique des dernières années et à l'obtention du DLE.

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%. En août 2023, un avenant a été acté afin de prolonger le délai d'exécution du marché du fait du démarrage tardif des travaux de construction des logements portés par l'opérateur CAPELLI et le bailleur PROMOCIL, jusqu'au 22/09/2025.

Les réserves à la réception ont été levées au 22/09/2025.

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	TTC
1	mai-19	28 955,00				111,8	1,058	1 679,39			
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	6	118 262,61	141 915,13
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	109 797,98
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	42 579,75
9	mai-22	33 722,00				127,3	1,184	6 204,85	9	39 926,85	47 912,22
10	juil-22	25 029,50	127,3	mai-22	1,184			4 605,43	10	29 634,93	35 561,91
11	déc-22	183 460,50	127,3	nov-22	1,184			33 756,73	11	217 592,67	261 111,20
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	153 734,32
13	sept-25	89 450,40						-	13	89 450,40	107 340,48
REGUL AC 11	déc-22					126,5	1,177	- 1 284,2			
REGUL AC 12	déc-24					130,6	1,211	1 606,8	solde	19 286,02	23 143,22
REGUL AC 13	sept-25					130,7	1,212	18 963,5			
Totaux	Acomptes HT	1 381 210,40					RP HT	141 006,95	Ensemble	1 522 217,35	1 826 660,82

1.522.217,35 € HT ont été réglés dont 141.006,95 € HT de révisions de prix. En effet, suite au contexte de la crise sanitaire, l'indice de révision du marché (TP01) a fortement évolué entre 2020 et 2025. L'indice TP01 a évolué à +24,83% par rapport à l'indice d'origine Les réceptions ont été prononcées sans réserve à la date du 22/09/2025.

Le DGD a été notifié à l'entreprise le 01/12/2025 pour un montant de 1.826.660,83 €TTC.

L'entreprise Descamps TP avait fourni le 29/05/2019 une caution valant remplacement de la Retenue de Garantie pour un montant de 92.930 €. Cette caution étant adressée à Nordsem qui ne sera plus concessionnaire le 23/09/2025. Conformément à l'article 25.3 du traité de concession, NORDSEM a demandé par lettre recommandée avec accusé de réception à l'entreprise en date du 27/11/2025 le transfert de cette caution au profit de la ville de Caudry (courrier joint en annexe à ce dossier).

- Marché du lot 2 Espaces verts – société AVENIR JARDINS (TERENVI): **124.459,66 € HT (y compris révision)**

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).

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Deux avenants de prolongation du délai d'exécution des travaux se sont succédés en 05/21 et 08/23 suite au contexte économique des dernières années qui a complexifié la passation des marchés de travaux pour l'opérateur CAPELLI et du bailleur PROMOCIL et qui a eu un impact direct sur le démarrage des travaux de constructions ayant pour conséquence un décalage du lancement de l'opération.
Un 3ème avenant a été acté en janvier 2025 suite à l'évolution des cheminements piétons et espaces paysagers dont l'ajustement était nécessaire afin de ne pas contraindre le démarrage des travaux de construction en limite du futur domaine public. Ainsi la pose de banc et de corbeille ne pouvait avoir lieu tel que prévu au marché initial. Il a donc été décidé de les retirer des prestations du marché. **Cet avenant représente une diminution des prestations de 24,4% et porte le montant du marché à 108.236,68€HT (hors révisions).**

Ce marché a été réceptionné sans réserve en date du 20/12/2024.

La totalité du marché a été facturé à fin 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 **+16.222,98 €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.

L'entreprise AVENIR JARDINS (TERENVI) avait fourni le 09/12/2022 une caution valant remplacement de la Retenue de Garantie pour un montant de 10.469,87€. Cette caution étant adressée à Nordsem qui ne sera plus concessionnaire le 23/09/2025. Conformément à l'article 25.3 du traité de concession, NORDSEM a demandé par lettre recommandée avec accusé de réception à l'entreprise en date du 27/11/2025 le transfert de cette caution au profit de la ville de Caudry (courrier joint en annexe à ce dossier).

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.

- Marché de travaux d'aménagement d'un cœur d'ilôt : Entreprise Descamps TP: **386.684,72 € HT (y compris révision)**

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

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

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

travaux a été reporté et le délai global d'exécution du marché a été prolongé jusqu'au 30/09/25 par avenants.
Au cours de l'exécution du marché une surlargeur de tranchée commune a été demandée par le concessionnaire GRDF pour la pose du réseau. De plus, la topographie importante du site a obligé au talutage des fonds de parcelles et la pose de clôture avec soubassement béton renforcé afin de tenir les différents niveaux de terre. L'habillage du talus aménagé pour la gestion de la topographie a nécessité la plantation de plusieurs plantes tapissantes afin de pérenniser l'aménagement. Afin d'acter des ajustements techniques du projet au cours de la réalisation des travaux, par l'intégration de travaux supplémentaires, un avenant a été conclu en janvier 2025 pour +27.814,50€ HT. **Celui-ci a augmenté le montant du marché initial de 7,93% soit il a porté le montant du marché à 378.169,02 € HT.**

La réception des travaux de ce marché a été prononcée sans réserve à la date du 2 septembre 2025.

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	TTC
1	août-22	28 150,50	129,1	juin-22	1,017			478,56	1	28 629,06	34 354,87
2	févr-23	68 445,70	128,0	janv-23	1,010			684,46	2	69 102,00	82 922,40
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	45 798,35
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	80 649,53
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	52 378,67
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	165 744,12
REGUL AC5				oct-24		128,8	1,017	-			
regul AC6				janv-25		131,9	1,036	1 210,40			
regul AC5				oct-24		128,8	1,015	- 86,62	7	1 814,78	2 177,74
7	sept-25	668,92	131,4	août-25	1,033			22,07			
regul AC7				sept-25		130,7	1,028	- 3,34	solde	- 3,34	- 4,01
Totaux	Acomptes HT	378 169,02						RP HT 8 515,70	Ensemble	386 684,72	464 021,66

L'entreprise Descamps TP avait fourni le 20/09/2022 une caution valant remplacement de la Retenue de Garantie pour un montant de 21.022€. Cette caution étant adressée à Nordsem qui ne sera plus concessionnaire le 23/09/2025. Conformément à l'article 25.3 du traité de concession, NORDSEM a demandé par lettre recommandée avec accusé de réception à l'entreprise en date du 27/11/2025 le transfert de la caution au profit de la ville de Caudry (courrier joint en annexe à ce dossier).

Le DGD a été notifié à l'entreprise le 01/12/2025 pour un montant de 464.021,66 €TTC.

- Marché de travaux d'aménagement du cœur d'ilôt 2A: Entreprise Descamps TP: **203.637,57 € HT (y compris révisions)**

Le marché avait 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 202.490,53€HT.
A l'issue de la livraison des logements du cœur d'ilot et par conséquent la libération des emprises de travaux, NordSEM et la Maitrise d'œuvre ont demandé d'identifier et de chiffrer les

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

dégradations constatées sur les liaisons piétonnes menant au cœur d'ilot. La reprise de ces dégradations est essentielle à la remise des ouvrages à la ville pour leur classement dans le domaine public (+32.150€HT). De plus, les prestations liées à la pose de clôture se sont avérées non nécessaires au bon fonctionnement du projet, il a donc été décidé de le supprimer du marché initial (-32.300€HT). **Ainsi un avenant a été conclu en juillet 2025 pour porter le nouveau montant du marché à 202.640,53 €HT (hors révisions).**

Les travaux ont été réceptionnés sans réserve en date du 02/09/2025.

Indice : TP01 Mo = 05/24 = 130,1

N° AC	mois EXE	montant HT AC	indice D	coeff D	montant RP HT	payé /AC	HT	TTC
1	**nov-24**	107 125,13				**1**	**107 125,13**	128 550,16
2	**mars-25**	63 358,70				**2**	**63 358,70**	76 030,44
3	**juil-25**	32 156,69				**3**	**32 156,69**	38 588,03
REGUL AC1			**130,2**	1,001	107,13			
REGUL AC2			**131,7**	1,011	696,95	**SOLDE**	**997,01**	1 196,41
REGUL AC3			**131,0**	1,006	192,94			
Totaux	Acomptes HT	202 640,52		RP HT	997,01	**Ensemble**	**203 637,53**	**244 365,04**

L'entreprise Descamps TP avait fourni les 10/12/2024 et 26/08/2025 des cautions valant remplacement de la Retenue de Garantie pour un montant de 11.982,75€ et 175,68€. Ces cautions étant adressées à Nordsem qui ne sera plus concessionnaire le 23/09/2025. Conformément à l'article 25.3 du traité de concession, NORDSEM a demandé par lettre recommandée avec accusé de réception à l'entreprise en date du 27/11/2025 le transfert de ces cautions au profit de la ville de Caudry (courrier joint en annexe à ce dossier).

Le DGD a été notifié à l'entreprise le 01/12/2025 pour un montant de 244.365,04 €TTC.

- Marché de travaux de réalisation du génie civil et la mise en œuvre de Points d'Apports Volontaires : Entreprise LORBAN & CIE : **83.509,00 € HT (pas de révision)**

Le marché avait été attribué à l'entreprise LORBAN & CIE pour un montant de 83.509 € HT. Les travaux ont démarré le 3 septembre 2025.

La réception des travaux de ce marché a été prononcée sans réserve à la date du 30 septembre 2025.

Le DGD a été notifié à l'entreprise le 01/12/2025 pour un montant de 100.210,80€TTC.

L'entreprise LORBAN & CIE avait fourni le 19/09/2025 une caution valant remplacement de la Retenue de Garantie pour un montant de 5.010,54€. Cette caution étant adressée à Nordsem qui ne sera plus concessionnaire le 23/09/2025. Conformément à l'article 25.3 du traité de concession, NORDSEM a demandé par lettre recommandée avec accusé de réception à l'entreprise en date du 27/11/2025 le transfert de ces cautions au profit de la ville de Caudry (courrier joint en annexe à ce dossier).

- Commandes hors marchés

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

N° LC	ENTREPRISES	OBJET	DATE	MONTANT ENGAGE			MONTANT REGLE			RESTE A REGLER		
				€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC
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	58 336,05	11 667,21	70 003,26	58 336,05	11 667,21	70 003,26	-	-	-
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	47 912,24	9 582,45	57 494,69	47 912,24	9 582,45	57 494,69	-	-	-
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	1 334,62	8 007,72
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				**163 736,56**	**32 747,31**	**196 483,87**	**157 063,46**	**31 412,69**	**188 476,15**	**6 673,10**	**1 334,62**	**8 007,72**

Le coût des commandes hors marchés s'élève à **163.736,56 €HT. (dont 6.673,10 € HT de provisions à régler par NORDSEM)**

Soit un total de travaux de 2.484.244,86 € HT (y compris révisions).

3. Honoraires et frais divers

A la clôture de la concession, le montant des honoraires et frais divers était de **231.022,57 € HT**.

- Maitrise d'œuvre :

La SAEML a procédé à la désignation du maître d'œuvre : groupement atelier KVDS/ Verdi Nord Pas de Calais pour un montant initial de 93 k€ HT(marché de MOE).
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 102.275 € HT.

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 août 2023 afin de mettre en conhérence les dates de fin de concession et de fin de marché, soit le 23/09/2025.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

N° AC	mois EXE	montant HT AC	indice P	mois	coeff prov	indice D	coeff D	montant RP HT	payé /AC	HT	TTC
1	juin-17	12 469,60							1	12 469,60	14 963,52
2	mai-17	1 716,00							2	1 716,00	2 059,20
3	juin-17	2 402,40							3	2 402,40	2 882,88
4	juil-17	600,60							4	600,60	720,72
5	juil-17	4 576,00							5	4 576,00	5 491,20
6	juil-17	1 401,40							6	1 401,40	1 681,68
7	juil-17	6 864,00							7	6 864,00	8 236,80
8	sept-17	4 290,00							8	4 290,00	5 148,00
9	août-17	2 860,00							9	2 860,00	3 432,00
10	nov-17	5 200,00							10	5 200,00	6 240,00
11	déc-17	8 100,00							11	8 100,00	9 720,00
12	juin-18	7 280,00							12	7 280,00	8 736,00
13	juil-20	1 558,70							13	1 558,70	1 870,44
14	juin-20	5 358,21									
regul AC2	mai-17					110,8	1,006	10,30			
regul AC3	juin-17					110,8	1,006	14,41			
regul AC4	juil-17					111,1	1,008	4,80	14	5 726,20	6 871,44
regul AC5	juil-17					111,1	1,008	36,61			
regul AC9	août-17					111,3	1,010	28,60			
regul AC14	juin-20					116,6	1,051	273,27			
15	juil-20	3 213,21									
regul AC2	mai-17					110,8	1,006	- 10,30			
regul AC3	juin-17					110,8	1,006	- 14,41			
regul AC4	juil-17					111,1	1,008	- 4,80	15	2 845,22	3 414,26
regul AC5	juil-17					111,1	1,008	- 36,61			
regul AC9	août-17					111,3	1,010	- 28,60			
regul AC14	juin-20					116,6	1,051	- 273,27			
16	sept-20	2 012,01							16	2 012,01	2 414,41
17	oct-20	3 430,57							17	3 430,57	4 116,68
18	oct-20	514,80							18	514,80	617,76
19	oct-20	1 201,20							19	1 201,20	1 441,44
20	juin-22	7 599,69							20	7 599,69	9 119,63
21	juin-22	5 013,21							21	5 013,21	6 015,85
22	févr-23	1 606,61							22	1 606,61	1 927,93
23	mars-23	917,35							23	917,35	1 100,82
regul AC2	mai-17					110,8	1,006	10,30			
regul AC3	juin-17					110,8	1,006	14,41			
regul AC4	juil-17					111,1	1,008	4,80			
regul AC5	juil-17					111,1	1,008	36,61			
regul AC9	août-17					111,3	1,010	28,60			
regul AC14	juin-20					116,6	1,051	273,27	24	1 670,97	2 005,16
regul AC15	juil-20					117,1	1,055	156,49			
regul AC16	sept-20					117,8	1,060	120,72			
regul AC19	oct-20					117,8	1,060	72,07			
regul AC21	juin-22					127,9	1,138	691,82			
regul AC22	févr-23					131,2	1,163	261,88			
regul AC1	juin-17					110,8	1,006	74,82			
regul AC6	juil-17					111,1	1,008	11,21			
regul AC7	juil-17					111,1	1,008	54,91			
regul AC8	sept-17					111,3	1,010	42,90			
regul AC10	nov-17					111,9	1,014	72,80			
regul AC11	déc-17					112,1	1,016	129,60	25	2 116,33	2 539,59
regul AC12	juin-18					113,7	1,028	203,84			
regul AC13	juil-20					117,1	1,055	85,73			
regul AC17	oct-20					117,8	1,060	205,83			
regul AC18	oct-20					117,8	1,060	30,89			
regul AC20	juin-22					127,9	1,138	1 048,76			
regul AC23	mars-23					131,9	1,169	155,03			
26	sept-25	5 241,89							26	5 241,89	6 290,27
regul AC26	sept-25		135,1	août-25	1,194			1 016,93	27	1 016,93	1 220,31
27	sept-25	6 847,55	135,1	août-25	1,194			1 328,43	27	8 175,98	9 811,18
REGUL 26	sept-25					134,9	1,192	- 10,48	SOLDE	- 10,48	- 12,58
REGUL 27	sept-25					134,9	1,192	- 13,70	SOLDE	- 13,70	- 16,43
Totaux	Acomptes HT	102 275,00					RP HT	6 108,49	Ensemble	108 383,49	130 060,16

Par conséquent, le montant définitif du marché de MOE s'élève à **108.383,49 € HT** (dont 6.108,49 € HT de révisions).

Le DGD a été notifié à l'entreprise le 01/12/2025 pour un montant de 130.060,16€TTC.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

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 23.515,15 € HT (y compris révisions) à VERDI Nord Pas de Calais.

L'équipe de maitrise d'œuvre avait été missionnée initialement pour la réalisation de la mission de suivi de travaux relative à l'ilot 3 ainsi que la mission de maitrise d'œuvre complète pour la partie du Retordage. Suite à la déprogrammation de la partie du Retordage en conséquence de la non obtention du permis de construire, et à la réintégration du cœur d'ilot 2A au projet, il a été acté par avenant en avril 2024 la modification de l'intitulé des missions du maitre d'œuvre. Celui-ci n'a eu aucune indicence financière.

N° AC	mois EXE	montant HT AC	indice P	mois	coeff prov	indice D	coeff D	montant RP HT	payé /AC	HT	TTC
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	1 864,50
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			
12	sept-25	1 000,00						-	12	1 000,00	1 200,00
regul AC11						134,6	1,060	- 0,600	solde	61,40	73,68
SOLDE	sept-25			sept-25		134,9	1,062	62,000			
Totaux	Acomptes HT	22 500,00					RP HT	1 015,15	Ensemble	23 515,15	28 218,18

Le DGD a été notifié à l'entreprise le 01/12/2025 pour un montant de 28.218,18 €TTC.

Par conséquent, le montant des marchés de MOE repris au bilan de la concession s'élève à 131.898,64 € HT (y compris révisions).

Des Lettres de commandes d'études et honoraires ont été réalisées :

N° LC	ENTREPRISES	OBJET	DATE	MONTANT ENGAGE			MONTANT REGLE			RESTE A REGLER		
				€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC
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	-	-	-
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	473,75	2 842,50
25-052	ELSA LEHERISSEY	Appui juridique PUV et protocole cloture	09/09/2025	950,00	190,00	1 140,00	950,00	190,00	1 140,00	-	-	-
TOTAL DEPENSES ETUDES ET HONORAIRES				14 625,00	2 925,00	17 550,00	12 256,25	2 451,25	14 707,50	2 368,75	473,75	2 842,50

Le montant des commandes hors marchés d'études et MOE s'élève à **14.625,00 €** HT (dont 2.368,75€ HT de provisions à régler par NORDSEM).

Le montant des honoraires de MOE (marchés + LC) s'élève à 146.523,64 € HT

- Eutdes et Frais divers :

Les dépenses réglées sont les suivantes :

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

N° LC	ENTREPRISES	OBJET	DATE	MONTANT ENGAGE			MONTANT REGLE			RESTE A REGLER		
				€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC
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	-	-	-
20-003	CARON BRIFFAUT	Bornage division	25/02/2020	7 500,00	1 500,00	9 000,00	7 500,00	1 500,00	9 000,00	-	-	-
		Géomètre - rétrocession espaces publics		1 800,00	360,00	2 160,00		-	-	1 800,00	360,00	2 160,00
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	-	-	-
17-010	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	3 352,00	670,40	4 022,40	-	-	-
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	1 500,00	300,00	1 800,00	-	-	-
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	-	-	-
24-057	LAURENCE LEFEVRE	CSPS travaux cœur d'ilot	30/07/2024	1 560,00	312,00	1 872,00	-	-	-	1 560,00	312,00	1 872,00
FRAIS DIVERS												
	LA VOIX MEDIAS	Frais d'annonces consultations	07/10/2016	1 271,84	254,37	1 526,21	1 271,84	254,37	1 526,21	-	-	-
	MARCHESONLINE	Annonces	11/10/2016	3 269,70	653,94	3 923,64	3 269,70	653,94	3 923,64	-	-	-
	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	3 638,99	-	3 638,99	2 589,00	-	2 589,00	1 049,99		1 049,99
FRAIS D'IMPOTS												
	DGFIP	Impots fonciers	15/10/2019	22 252,00	-	22 252,00	22 252,00	-	22 252,00	-	-	-
	DGFIP	Régul TVA	31/12/2018	- 0,21	0,21		- 0,21	0,21				
	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				**84 498,93**	**10 690,86**	**95 189,79**	**80 088,94**	**10 018,86**	**90 107,80**	**4 409,99**	**672,00**	**5 081,99**

Soit un total de **frais divers de 84.498,93 € HT** (dont 4.409,99 € de provisions à régler par NORDSEM).

4. Frais financiers

A la clôture de la concession, le montant des frais financiers est de 110.163,99 €.

Une Garantie d'Achèvement de Travaux de VRD a été mise en place auprès de la Caisse d'Epargne en 2021.

Ainsi les frais financiers se décomposent comme suit :

	Montant autorisé	Conditions	Intérêts financiers	Commissions	
Interets Pool		Eonia/€ster +1,5%	14 117,61		
Frais compte CE GAT VRD			30 067,31	1 265,99	
crédit relais CE 2017-2021	750 000,00		16 965,50	750,00	
crédit relais CREDIT COOP 2018-2023	750 000,00		33 701,67	750,00	
Intérêts crédit CE avance participation	199 848,80		12 345,91	200,00	
		TOTAL	**107 198,00**	**2 965,99**	**110 163,99**

Les frais financiers cumulés s'élèvent donc à 110.163,99 €.

5. Rémunération aménageur

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

- 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 a été modifié *suite à la prolongation de la durée de la concession dans* l'avenant n°4 au traité de concession. Ainsi la rémunération de la concession au titre de l'avenant n°4 s'élevait à 221 k€.

Le montant de la rémunération de l'aménageur à la clôture de la concession s'élève à 216.330,10€ et se décompose comme suit :

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Rémunération % travaux				347,46	8 688,18	1 984,70	2 702,07	3 890,52	3 391,75	8 806,24	**29 810,92**
Rémunération % commercialisation						10 128,18	5 016,00				**15 144,18**
Rémunération forfaitaire	2 500,00	23 625,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	15 750,00			12 500,00	12 500,00	**161 375,00**
Rémunération liquidation										10 000,00	**10 000,00**
TOTAL	**2 500,00**	**23 625,00**	**31 500,00**	**31 847,46**	**40 188,18**	**27 862,88**	**7 718,07**	**3 890,52**	**15 891,75**	**31 306,24**	**216 330,10**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

2. Recettes

1. Charges foncières

A la clôture de la concession le montant des recettes de charges foncières est de **1.673.765 € HT** et se décomposant comme suit :

- 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 **916 k€ HT**. La vente a été réalisée à Promocil.
- La charge foncière du lot 3 a été perçue le 1er avril 2022 pour un montant de 418 k€ HT. La vente a été réalisée auprès de la société Capelli.
- 340 k€ HT pour la vente de l'ilôt 4 auprès de la ville de Caudry. La signature de l'acte a été réalisée le 04 décembre 2025.

2. Participations du concédant

Le montant total de la participation du concédant a été porté à **874.874 euros HT** (TVA en sus soit 174.974,81 euros au taux de 20%) aux termes de l'avenant n°3.

Au terme de cet avenant, la participation en numéraire devait faire l'objet de tranches annuelles (200.000 euros pour l'année 2017 ; 125.000 euros/ an pour les années 2018 et 2019 ; 200.000€/ an pour les années 2020 et 2021), 199.848,81 euros pour l'année 2022 se décomposant en 24.874 euros correspondant au solde de la participation HT devant être versée, et 174.974,81€ correspondant au montant de la TVA sur la participation affectée à la remise d'ouvrage).

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

Afin de préserver l'équilibre économique de l'opération pour la collectivité concédante, un avenant n° 5 a été signé le 04 octobre 2024 et une convention d'avance de trésorerie a été mise en place.

« 17.6.1 et 17.6.2 : Participation du Concédant au coût de l'opération sous forme de rachat d'ouvrage

La participation globale de la ville de Caudry au titre de la concession s'élève à 874.874 € HT.

La participation de la ville de Caudry est prioritairement affectée au financement des équipements publics relevant de ses compétences dont la maitrise d'ouvrage est assurée par l'aménageur. »

La participation se décompose comme suit :

	HT	TTC	
Participation définitive	**874 874,00**	**1 049 848,80**	
Coût complet des ouvrages	959 664,60	1 151 597,52	
Soumis au FCTVA	*959 664,60*	1 151 597,52	compte 215

Ainsi, les éléments suivants ont été transmis à la ville via Chorus :

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

- Une facture de participation à remise d'ouvrages pour un montant de 874.874€ HT (+TVA) soit 1.049.848,80 € TTC
- Un avoir de remboursement des avances versées par la ville à hauteur de 1.049.848,80€

Afin d'éviter toute difficulté de trésorerie pour la concession et la ville, il a été convenu (en accord avec le trésorier payeur), de compenser les montants à régler et à percevoir.

3. Subventions

Suite au bilan de clôture, le montant des subventions s'élève **à 1.519.017,99 €** et se décompose comme suit :

- **PRADET : 784.417,85 € (montant définitif)**

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.

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 trop importante ainsi que la prise en charge d'une partie des révisions des marchés de travaux subventionnés.
Par conséquent, suite à la demande de solde de la subvention réalisé en date du 02/12/25, le montant de la subvention Région est réajusté à 784.417,85 € soit -23k€ par rapport à l'enveloppe initiale.
La demande de solde de la subvention PRADET, restante à percevoir, s'élève à 175.480,76€.

- **Fond Friches : 734.600,14€**

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 acquisitions du périmètre étendu de la concession et ajustement des coûts travaux exposés précédemment), le montant de la subvention fond friche a été revu à la baisse et ajusté à l'équilibre du bilan de l'opération. Ainsi, conformément aux dépenses subventionnables et au bilan de clôture de la concession, et suite à la demande de solde faite en date du 02 décembre 2025, le montant du Fond Friche s'élève donc à 734.600,14 € soit une baisse de subvention de -83 k€.
La demande de solde de la Fond Friche, restante à percevoir, s'élève à 488.306,44€.

4. Produits financiers

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Suite à la rémunération du compte courant par la Banque des Territoires à compter d'octobre 2022, les produits financiers s'élèvent à la clôture de l'opération à **7.209,87 €.** Le taux créditeur appliqué est €ster- 0,25%.

3. BILAN FINAL

DEPENSES	CRAC 2024	Bilan de clôture au 03/12/2025 en k€ HT	Ecart
Acquisitions foncières	1 033	1 033	0
Travaux	2 553	2 484	-69
Honoraires et frais divers	214	231	+17
Frais financiers	114	110	-4
Rémunération concessionnaire	221	216	-5
Total dépenses	**4 135**	**4 075**	**-60**

RECETTES	CRAC 2024	Bilan de clôture au 03/12/2025 en k€ HT	Ecart
Cessions des charges foncières	**1 674**	**1 674**	**0**
Cession Promocil	916	916	0
Cession Capelli	418	418	0
Cession Ilôt 4 - Ville	340	340	0
Autres recettes	**2 460**	**2 401**	**-60**
Participations collectivité espace public	875	875	0
Subvention Région	798	784	-14
Subvention Fond Friche	780	735	-45
Autre recettes (produits financiers)	7	7	0
Total recettes	**4 135**	**4 075**	**-60**

RESULTAT	0	**0**	**0**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

4. TRESORERIE

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

CONCLUSION

La concession d'aménagement a été conclu entre la ville de Caudry et la SAEML NORDSEM, le 23 septembre 2016 et modifié comme suit :

- Avenant 1 : par délibération du 5 décembre 2017, ayant vocation à intégrer les éléments relatifs au dispositif de minoration foncière de l'établissement public foncier Nord-Pas-de-Calais,
- Avenant 2 : par délibération du 28 novembre 2017, ayant vocation à intégrer la mise en place de la garantie d'emprunt de la collectivité concédante,
- Avenant 3 : par délibération du 26 juin 2019, ayant vocation à prolonger l'opération de 2 années supplémentaires et l'intégration du reversement par voie de participation de la subvention Agence de l'Eau perçue directement par la ville.
- Avenant 4 : Par délibération du 17 mars 2022, ayant vocation à prolonger l'opération de 2 années supplémentaires, modifier le périmètre et intégrer les éléments financiers relatifs à la subvention Fond Friche
- Avenant 5 – Par délibération du 24 septembre 2024, , ayant vocation à valider les termes de l'avenant 5 au contrat de concession afin de maintenir l'équilibre du contrat et permettre à la collectivité concédante de conserver le bénéfice du FCTVA sur les ouvrages remis en contrepartie du versement de sa participation affectée.

L'échéance de la concession est contractuellement fixée au 23 septembre 2025. Afin de permettre de régler les formalités administratives, techniques et financières résultant de la fin de l'opération d'aménagement, un protocole de clôture a été signé et délibéré en date du 22 septembre 2025. La date de fin du protocole est fixée au 15/12/2025 au plus tard.

Suite aux différents éléments exposés précédemment, le bilan de clôture de la concession d'aménagement en date du 03 décembre 2025 est le suivant :

DEPENSES	Bilan de clôture au 03/12/2025 en k€ HT
Acquisitions foncières	1 033
Travaux	2 484
Honoraires et frais divers	231
Frais financiers	110
Rémunération concessionnaire	216
Total dépenses	**4 075**

RECETTES	Bilan de clôture au 03/12/2025 en k€ HT
Cessions des charges foncières	**1 674**
Cession Promocil	916
Cession Capelli	418
Cession Ilôt 4 – Ville	340
Autres recettes	**2 401**
Participations collectivité espace public	875

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE

Subvention Région	784
Subvention Fond Friche	734
Autre recettes (produits financiers)	7
Total recettes	**4 075**

RESULTAT	**0**

Conformément à l'article :

- art 26.1 du traité concession précise qu'à la clôture de l'opération, « *Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes* »

Il est demandé à la ville de Caudry, par voie de délibération, d'approuver le présent dossier de clôture de l'opération et de donner quitus (technique et financier) à NORDSEM de sa mission.

SAEML NORDSEM
ARTEPARC
2 rue des Ormes
59 810 LESQUIN
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 :	**DEL091225_Q27**
Objet :	**Validation du dossier de clôture de la concession d?aménagement conclue avec NORDSEM pour la réalisation de l?éco quartier Guy BRICOUT**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-12-09 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique :	059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DEL091225_Q27.pdf Nom métier : 99_DE-059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	775.4 Ko
Annexe (Fichier de signature électronique) Nom original : Q27.pdf Nom métier : 99_SE-059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	178.5 Ko
Annexe (Fichier de signature électronique) Nom original : DOSSIER CLOTURE _ 1004 _ Version 011225.pdf Nom métier : 99_SE-059-215901398-20251209-DEL091225_Q27-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	1.5 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	15 décembre 2025 à 15h39min01s	Dépôt initial
En attente de transmission	15 décembre 2025 à 15h57min31s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	15 décembre 2025 à 15h57min33s	Transmis au MI
Acquittement reçu	15 décembre 2025 à 15h57min39s	Reçu par le MI le 2025-12-15