

Développer
et aménager
vos territoires

CRAC 2021

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

Collectivité concédante: Ville de Caudry



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 2021.

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	7
I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES.....	9
Informations administratives.....	9
Eléments financiers.....	9
II. PRESENTATION DU PROJET	10
III. AVANCEMENT ET PREVISIONS.....	11
1/ Note de conjoncture - avancement du projet.....	11
2/ Avancement et prévisions	19
A/ Dépenses	19
B/ Recettes	23
C/ Trésorerie et Financement.....	25
IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL.....	26
CONCLUSION	27

INTRODUCTION

Le site de l'opération est stratégiquement situé à l'interface entre le centre-ville de Caudry, les équipements (pôle enseignement, sport et culture) et les espaces naturels et agricoles (pôle 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"***

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 : 7 ans (durée initiale 5 ans + 2 ans suite avenant 3)

Date contractuelle d'expiration : 23/09/2023

Demande de prolongation de 2 ans dans le présent CRAC (objet de l'avenant n°4)

Risque de la concession : Risque concessionnaire

Avenants :

Avenant 1 : 05/12/2017

Avenant 2 : 05/12/2017

Avenant 3 : 02/07/2019

Eléments financiers

Budget initial de la concession d'aménagement : 3.234 k€ HT

Budget prévisionnel au dernier CRAC et avenant n°3 : 3.356 k€ HT

Budget à la date du présent CRAC (arrêté au 31/12/2021) : 4.168 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 : 821 k€) : 1.619 k€

Avances

- Cumul des avances de trésorerie depuis le 1^{er} CRAC : 0
- 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 : 750 k€
- Montant de la part des emprunts non garantis par la Collectivité : 150 k€

Personnes chargées de l'opération

- Directrice de Projet : Hélène Bouveau
- Directrice administrative et financière : Sophie Bellée
- 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 seniors,
- 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 7 ans (suite à la prolongation de 2 ans de l'avenant n°3 au traité de concession).

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 maître 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 1 et 4.



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
Nouvelle 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 août 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 coût 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.

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 existant sur le site. Une étude complémentaire a été confiée à la société AGGERIS ; celle-ci a confirmé les possibilités de réemploi des matériaux de remblai sur le site.

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.

Les travaux d'espaces publics sont en cours.

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 €.

- 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€.

- Subvention au titre du plan de relance – fond Friche

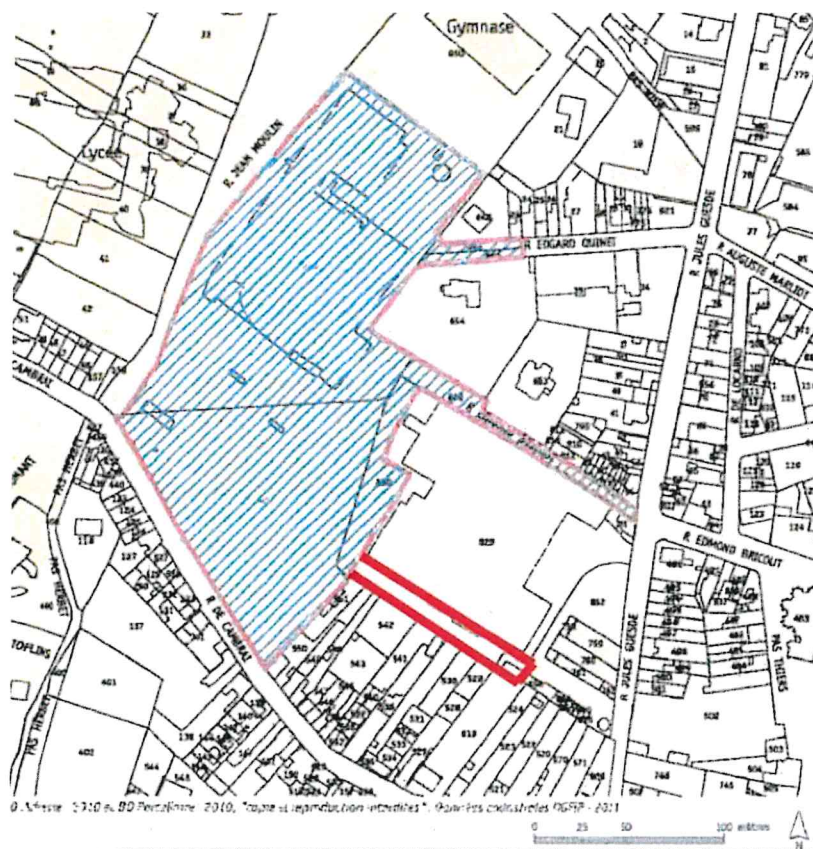
Des études de réaménagement du site industriel voisin du retordage (friche industrielle) offrent opportunité de désenclavement de la partie sud est de l'éco quartier (acquisition de foncier et aménagement d'un espace public de liaison).

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

Les surcoûts induits par ces modifications ont fait l'objet d'une demande de subvention obtenue de la part de l'état au titre du Plan de relance (Fonds pour le recyclage des friches) pour un montant de 821 k€.

Les évolutions du programme et l'obtention des financements qui en résultent nécessiteront 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 coûts 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

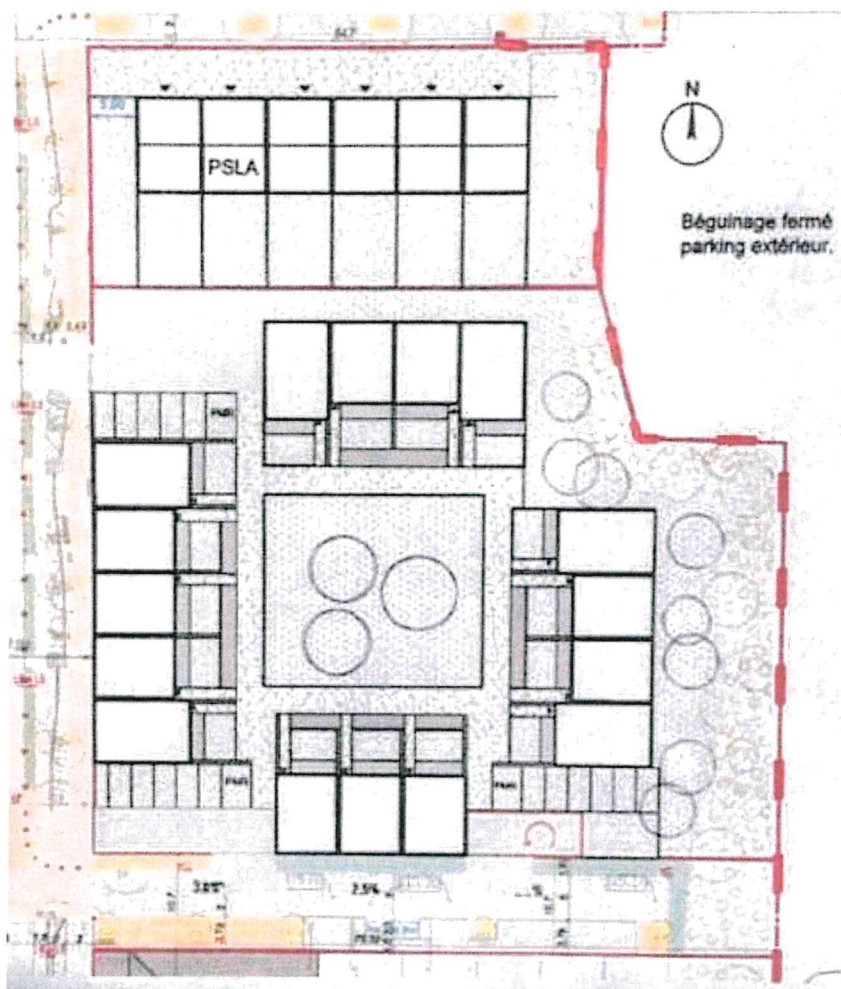
L'acquisition des terrains auprès de l'EPF a été réalisée le 23 juillet 2018 pour un montant de 1.022.000€HT.

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 PLA) 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 :



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



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.

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

Ilot 3 :

L'opérateur Partenord est associé au projet pour la construction de 44 logements de type béguinage ou petits collectifs en locatif social PLUS PLAI PLS. (Lot 3). Réalisation de ce programme est prévue dans le cadre d'une vente en VEFA par une SCCV constituée 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 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'échange, 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 est prévue au premier trimestre 2022.

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. Il conviendra d'être vigilant sur les délais de commercialisation de cet ilot dédié à un programme de logements en accession et de commerces en RDC.

Des démarches sont en cours auprès d'opérateurs privés.

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€.

Suite à l'extension du périmètre, proposée dans le présent CRAC 2021 et objet de la proposition d'avenant n°4, il est 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 est estimé à 35 k€ HT.

Le coût des acquisitions retenu au budget s'élève à 1.070 k€ HT dont les frais d'acquisition à 14 k€ HT.

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 (marchéonline) 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)
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)

81K€ HT de travaux ont été réglés en 2021 et 37 k€ HT de révisions de prix, soit au total 871 k€ HT ont été réglés sur ce marché (révisions comprises).

Une mission a été confiée en 2020 à NOREADE pour la réalisation du branchement assainissement du lotissement pour un montant de 8 K€ HT.

Une mission a été confiée en 2021 à NOREADE pour l'alimentation en eau potable de la rue de Cambrai pour un montant de 77K€ HT dont 45 k€ ont été réglés en 2021 au titre d'acompte.

Une mission de raccordement en électricité de la rue de Cambrai a été confiée à ENEDIS pour 52K€ HT dont 9K€ HT réglés en 2021.

Une reprise d'étude relative à la rue de Cambrai par ENEDIS a également été confiée et réglée en 2021 pour 554 € HT.

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.



Plan d'exécution- février 2022

Conformément à l'optimisation du plan d'exécution des espaces publics, le montant prévisionnel des travaux s'élève à 1.770 k€ au lieu de 1.854 k€ HT, (prévu à l'avenant n°3 du traité de concession).

L'obtention de la subvention du Fonds Friches permet la prise en charge de travaux supplémentaires de cœurs d'îlots pour un montant de 786 k€ HT.

Par conséquent, le budget des travaux de la concession est désormais estimé à 2.555 k€ HT (y compris aléas).

3. Honoraires et frais divers

Le budget d'honoraires et frais divers s'élevait à 183 k€ HT lors du précédent CRAC.

Ce budget est réévalué à 233 k€ HT suite aux augmentations de 20 k€ du budget des frais divers (liés à augmentation du coût travaux et durée) et de 30 k€ honoraires non éligibles au Fond Friche.

- 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 dont 75 k€ HT ont été réglés à fin 2021.

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.

- Etudes et frais divers :

Une mission de relevé topographique a été réglée au cabinet Caron Briffaut pour un montant de 2.560 € HT réglé à fin 2018.

Les études géotechniques (G1, G2) ont été commandées en mars 2017 à la société SOREG pour un montant de 6 k€ HT réglés à fin 2018.

Une mission de mise au point du dossier police de l'eau a été confiée à la société Verdi Ingénierie pour un montant de 6 k€ HT, réglé en 2018.

Une mission complémentaire de sol- analyse des stocks sur place a été confiée à la société AGGERIS : 4.8 k€ HT réglés en 2018.

Une mission d'assistance pour l'étude d'implantation de locaux commerciaux a été confiée à la société Heberco : 3 k€ HT réglés à fin 2018.

Une mission d'appui à la mise en œuvre du Permis d'Aménager et du dossier Police de l'eau a été confiée à la société Qualivia 3.600€ réglé à fin 2018.

Dans le cadre du DLE, Christian CARDIN, hydrogéologue, a été missionné pour un montant de 1 k€ (dont 0,5k€ réglé en 2019 et le solde en février 2020).

Une mission de C SPS a été confié à l'entreprise Laurence Lefevre pour un montant de 3,3 k€ HT (dont 1.246€ HT réglés en 2021 soit 1.496 €HT réglé au total à fin 2021)

Une mission a été confiée au Cabinet Caron Briffaut pour la réalisation de la mission de Piquetage, bornage et division de 5 lots sur l'opération pour un montant de 8.3K€HT dont 7.5K€ HT réglés au 31/12/2021.

13 k€ ont été réglés au 31/12/2021 (dont 4.3K€ en 2021), au titre des impôts fonciers et 4,2 k€ concernant la 1^{ère} partie de la taxe d'aménagement et la Redevance d'Archéologie Préventive.

Une mission de conseil, suivi des travaux et recette de conformité des infrastructures réseaux fibre optique et cuivre a été confiée à ORANGE en 2021 pour 1.248€ HT dont 500€ HT réglés en 2021.

Une provision de frais de vente des terrains à Promocil du 20/12/21 a été réglée pour 745€. Nordsem a par ailleurs réglé, à fin 2021, 7,2 k€ HT de frais divers (frais refacturation d'attestation financières, et frais de production de communication d'annonces à la Voix du Nord et à marchésonline, assurances, impression panneaux, constats d'huissiers etc.).

4. Frais financiers

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

Les frais financiers sont calculés sur les mobilisations annuelles de financements externes par l'intermédiaire d'une ligne de crédit de trésorerie (voir partie C du présent CRAC) ou par le financement via les fonds propres de NORDSEM.

Ces frais financiers tiennent également compte du coût de garantie de parfait achèvement des travaux de finition.

L'évaluation des financements externes tient compte du versement des avances sur participation de la collectivité (voir échéancier partie B 2.).

Les frais financiers 2021 s'élèvent à 23 k€ et représentent les frais financiers relatifs aux emprunts mobilisés (15 k€) et 8 k€ de frais financier de GAT VRD. Le montant cumulé des frais financier au 31/12/2021 s'élève à 56 k€.

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 proposée, sera intégrée à la proposition de l'avenant n°4 de prolongation de la concession.

B/ Recettes

1. Charges foncières

Suite à l'avenant n°3 au traité de concession, le montant de charges foncière a été affiné pour chacun des programmes et se décomposent comme suit : 1.594 k€ HT pour le logement et 80 k€ HT pour l'activité.

Le tableau des prévisions de recettes de charges foncières s'établissent ainsi comme suit :

lot	programme		2021	2022	2023
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			395

** 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.

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, les montants des autres avances sur participation se décomposent comme suit :

- Le solde sera appelé en 2022 (soit 199.848,81 € : solde de la participation + TVA sur la participation relative à la remise d'ouvrages).

Les remises d'ouvrages en 2023, permettront à la collectivité de récupérer le FCTVA.

➤ Les subventions et autres recettes

Le montant des subventions et autres recettes prévu suite à l'avenant n°3 au traité de concession est de 807 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 ci-dessus (partie 2/A/ 2. Travaux).

Il conviendra de valider auprès de la région les évolutions des dépenses de travaux et la réaffectation de lignes subventionnables afin d'éviter une perte de subvention pouvant s'élever de -20k€ à -85 k€ environ.

La convention de subvention obtenue au titre du fond friche est en cours de signature pour un montant de 821 k€.

Le montant des subventions s'élève désormais à 1.619 k€.

C/ Trésorerie et Financement

Dans un 1^{er} temps, les premières dépenses engagées pour la concession ont été réglées et financées par une avance de trésorerie de la SAEML NORDSEM.

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 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.

IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

<u>DEPENSES</u>	(en k€ HT)	CRAC 2020/Avenant n°3	CRAC 2021	Ecart
	Acquisitions foncières	1 042	1 070	+28
	Travaux	1 854	2 555	+701
	Honoraires et frais divers	183	233	+50
	Frais financiers	89	89	0
	Rémunération concessionnaire	188	221	+33
Total dépenses		3 356	4 168	+ 812

<u>RECETTES</u>	(en k€ HT)	CRAC 2020/ Avenant n°3	CRAC 2021	Ecart
Cessions des charges foncières		1 674	1 674	0
	Lot 1 – Cession loc sociaux (yc commerces)	630	861	0
	Lot 2 - Béguinage	231		
	Lot 4 – accession privée	315	340	+25
	Lot 3 – Locatif sociaux	418	418	0
	Cession Activités	80	55	-25
		1 604	2 418	+812
Autres recettes				
	Participations collectivité espace public	875	875	0
		807	798	-9
	Autre recettes – subvention région			
	Subvention fonds friches		821	+821
Total recettes		3 356	4 168	+812

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

CONCLUSION

Afin de poursuivre la réalisation de l'opération, il conviendra :

- de poursuivre le travail de promotion du lot 4
- de concrétiser les actes de cession pour l'ilot 3
- de mobiliser les subventions au titre du fond friche des 2022 et de valider l'avenant correspondant : modification du périmètre de la concession et modification du bilan d'opération
- de valider auprès de la région les évolutions des dépenses de travaux , la réaffectation de lignes subventionnables et la prise en charge d'une partie des couts de révision des marchés de travaux.

SAEML NORDSEM
ARTEPARC – Coworkoffice
9, rue des Bouleaux
59 810 LESQUIN
03.74.09.13.59
contact@nordsem.fr

CRAC 2021 - 01004 CAUDRY - ECO QUARTIER - ANCIEN SITE LECLERC EN K€ HT

Ligne Intitulé	Bilan		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2025	Bilan	
	Initial	Avenant 3	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	CRAC 2021	Ecart
DEPENSES	3 234	3 356	3	62	1 033	81	814	232	117	605	1 134	4 163	812
12 ACHATS AUTRES	1 063	1 042						1		35		1 070	28
13 TRAVAUX	1 670	1 854						173	78	500	1 051	2 555	701
15 HONORAIRES SUR TRAVAUX	152	137		43	23	29	724		15	23	45	168	30
17 REMUNERATION	185	188	3	24	32	32	40	28	5	33	25	221	33
18 FRAIS DIVERS	75	46	1	15	4	8	18	8	4	4	4	66	20
21 FRAIS FINANCIERS	89	89			7	12	14	23	15	10	8	89	
RECETTES	3 234	3 356						1 290	618	2 136	124	4 163	812
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	1 630	1 674						916	418	340		1 674	
5010 Lot 1 et 2 - CES, LOC et commerces RDC	1 000	861						861	418			861	
5020 Lot 3 - LOCATIFS SOCIAUX	200	418										418	
5030 Lot 4 - LOGIS ACCESSION	200	315								340		340	
5040 CESSON ACTIVITES	230	80						55				55	
53 SUBVENTIONS NATIONALES	1 115	807						374	200	921	124	1 619	812
5310 SUBVENTION ETAT	1 115	807						374	200	821	124	821	
5320 SUBVENTION FOND FRICHE	489	875								875		875	
55 PARTICIPATIONS CONCEDANT								-612	-68	-1 249			-9
FINANCEMENT					1 408	285	235	-612	-68	-1 249			
AMORTISSEMENTS								1 012	268	1 249		2 550	
60 EMPRUNTS (remboursement)								1 012	268	199		1 500	
62 AVANCES COLLECTIVITES (rembt)								22	268	1 050		1 050	
MOBILISATIONS					1 408	285	257	400	200			2 550	
70 EMPRUNTS (encaissement)					1 083	160	257	400	200			1 500	
72 AVANCES COLLECTIVITES					325	125						1 050	
81 FLUX DE TVA													
8100 TVA ENCAISSEE													
TRESORERIE	592	616	-3	-87	221	422	-238	390	728	1 010		756	
TVA sur dépense	221	279		12	212	6	150	26	19	112	219	314	
TVA sur recette				11	211	2	69	111	23	194		404	
TVA (rembt crédit TVA)									4	82	-219	-133	
TVA période									99	82	-219	-38	
TVA déclarée (CA3)								259	136	717	1 353	4 924	
Dépenses TTC	3 826	3 972	4	94	1 311	87	964	1 387	641	2 330	124	4 482	
Recettes TTC	3 455	3 635						1 387	268	1 249		2 550	
Amortissements								22	200			2 954	
Mobilisations								326	511			4 141	
Clients								326	1 898			4 190	
Encaissement								326	49			3 752	
Fournisseurs								966	1 271			56	
Avance									55			14	
Provision												3 682	
Règlement								1 216				-11	
Résorption d'avance								-10				-14	
Résorption provision													
TRESORERIE PERIODE	-371	-337	-3	-83	307	201	-659	627	338	282	-1 010		
Frais & Produits financiers													
TRESORERIE CUMUL			-3	-87	221	422	-238	390	728	1 010			