



Développer
et aménager
vos territoires

CRAC 2023

Opération : 1002 – Quartier de la Batellerie

Collectivité concédante : Ville Merville



Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le



ID : 059-215904004-20240919-2024D109-DE

Préambule

Conformément à l'article 17 du traité de concession signé le 10 mars 2016, NORDSEM doit remettre le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération d'aménagement dénommée "Création quartier de la Batellerie"

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 2023.

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES.....	6
Informations administratives	6
Eléments financiers.....	6
Engagements de la collectivité.....	6
II. PRESENTATION DU PROJET.....	7
III. AVANCEMENT ET PREVISIONS.....	8
1/ Note de conjoncture - avancement du projet	8
2/ Avancement et prévisions	17
A/ Dépenses	17
B/ Recettes	21
C/ Trésorerie et Financement.....	23
IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	24
CONCLUSION.....	25

INTRODUCTION

Le site de la Batellerie, d'une surface d'environ 4 hectares (dont 2 à aménager), est situé au bord de la Lys (rivière canalisée), à proximité immédiate du centre-ville de Merville.

Son aménagement devra ainsi répondre aux ambitions principales de:

- participer à la requalification urbaine et paysagère de cet ancien site industriel
- développer une offre mixte de logements en centre-ville.

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

« Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire prendra en charges les tâches suivantes, en complément et en application avec la convention signée avec l'Etablissement Public Foncier

a) **Accomplir** l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération (Autorisations d'urbanismes, archéologie préventives ...);

b) **Acquérir** la propriété des biens mobiliers et immobiliers auprès de la commune. Gérer les biens acquis.

c) **Procéder** à toutes les études nécessaires à la réalisation de ce projet, et notamment :

* Le suivi du plan d'organisation de l'opération d'aménagement,

* L'accomplissement de l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération (autorisation d'urbanisme, loi sur l'eau...),

* Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,

* Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.

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.

e) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement.

f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

g) **Assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment:

- **assurer** la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,

- **assurer** le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,

- **assurer** les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liés à la conduite de l'opération d'aménagement,

- **tenir** constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,

- d'une manière générale, **assurer** l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération. »

I. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

Collectivité contractante : Ville de Merville

Informations administratives

Objet de la concession d'aménagement: Création du quartier de la Batellerie
 Date de démarrage de la concession : 10/03/2016
 Durée de la concession : 4 ans+ prolongement de 4 ans suite avenants n°1 et 2
 Date contractuelle d'expiration : 10/03/2020 + 4 ans : 10/03/2024
 Risque de la concession : Risque concessionnaire
 Avenant n°1 : validé le 04/10/19
 Avenant n°2 : validé le 07/10/21
 Avenant n°3 : validé le 16/12/22
 Avenant n°4 : validé le 30/11/23

Éléments financiers

Budget initial de la concession d'aménagement : 1.948 k€ HT
 Budget prévisionnel au dernier CRAC : 1.984 k€ HT
 Budget à la date du présent CRAC (arrêté au 31/12/2023) : 1.990 k€ HT

Engagements de la collectivité**Participation**

- Participation de la collectivité à la date de l'avenant 4 : 568 k€ HT
- Avances sur Participation versées à la date du présent CRAC :
 275 k€

Droits à construire

- Recettes de charges foncières : 1.416 k€ HT

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 (sans objet)
- Montant de la part des emprunts non garantis par la Collectivité (sans objet)

Personnes chargées de l'opération

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

II. PRESENTATION DU PROJET



Sur une surface de 22 775 m², le programme prévisionnel offre :

- la réalisation des travaux de voiries, création d'un rond-point, 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,
- un ensemble d'environ 130 logements,
- un équipement public et/ou commercial,
- la création d'une passerelle reliant le site aux prés de la ville et de voiries annexes.

Les échéances prévisionnelles de mise en œuvre prévoient la réalisation de l'opération sur une durée de 4 ans. Cette durée était établie en lien avec les délais de la convention opérationnelle entre la Commune et l'EPF.

Dans le cadre de la signature de l'acte d'acquisition des terrains à la ville, par courrier en date du 02 février 2018, la SAEML a sollicité une prolongation de délais compte tenu de différents aléas, notamment :

- délais de mise au point de l'AVP pour prise en compte des caractéristiques du projet dans l'arrêt de projet de la révision du PLU (changement d'affectation de la zone)
- délais de révision du PLU permettant d'accueillir le programme validé à l'AVP (68% de la surface constructible dédiée à l'habitat - dont 31% de locatifs sociaux PLUS PLAI)
- délais de notification du marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de logements sociaux et en accession sociale suite au concours mené par la Flandre Opale Habitat (ex Maison Flamande) (notification dès la validité du PLU révisé)

Par ailleurs, délai d'instruction du permis de construire (dépôt le 29/05/2018: attribution le 26/12/2018) a été de 7 mois, au lieu de 3 mois initialement prévu.

L'ensemble de ces éléments a impliqué une prolongation de délai de réalisation de la concession à 2 ans supplémentaires. Cette prolongation de la concession a fait l'objet de l'avenant n°1 signé suite à la délibération du conseil municipal du 03 Octobre 2019.

L'avenant de prolongation de la concession pour une durée de 2 années supplémentaires a été signé suite à la délibération du conseil municipal du 29 septembre 2021, portant ainsi la concession à une durée de 8 ans soit une fin à mars 2024.

Par la suite, un avenant n°03 a été signé suite à la délibération du conseil municipal du 08 décembre 2022 afin d'intégrer une participation complémentaire à hauteur de 339k€ pour les travaux d'espaces publics suite à l'évolution défavorable du contexte immobilier.

L'avenant n°04 a été signé suite à la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2023 et a eu pour objet l'intégration des réformes fiscales liées au traitement du FCTVA dans le cadre des participations attribuées aux aménageurs ainsi que la prolongation de la durée de la concession pour une durée de 12 mois (soit une fin de concession à mars 2025). Une convention de trésorerie a été mise en place par délibération de ce même conseil municipal.

III. AVANCEMENT ET PREVISIONS

1/ Note de conjoncture - avancement du projet

La date de démarrage de la concession est le 10 mars 2016.

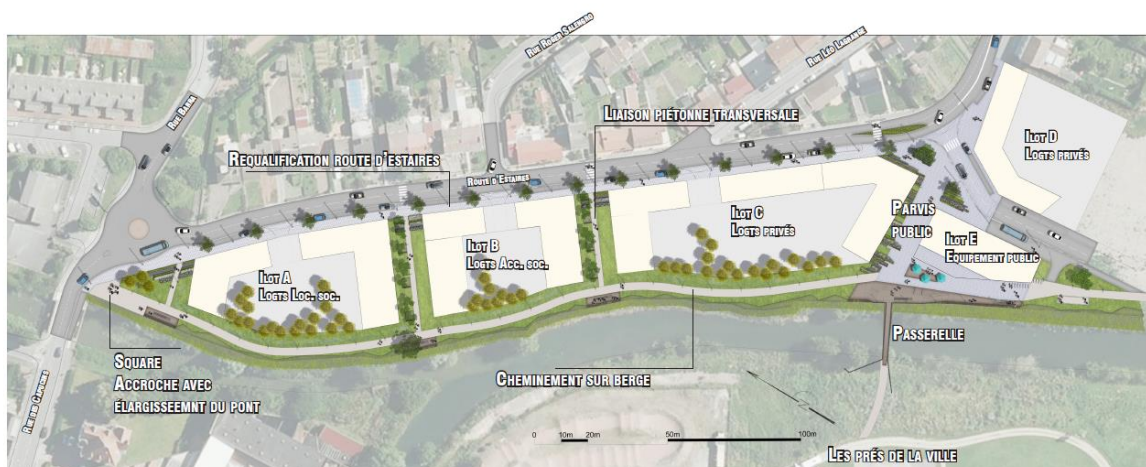
Depuis l'engagement de l'opération, la SAEML a mené les actions suivantes :

Etudes :

Par voie de consultation, NORDSEM a procédé à la désignation du Maître d'œuvre de l'opération. À l'issue de la consultation (procédure adaptée conformément aux règles d'achat de la société), le groupement KVDS / Projex a été désigné.

Les études ont été menées dans le cadre d'un comité de pilotage associant à la Ville, la CCFL, l'EPF, le CD 59, les concessionnaires de réseaux et VNF.

- L'Avant-Projet a été présenté à la ville et aux partenaires le 25 octobre 2016.

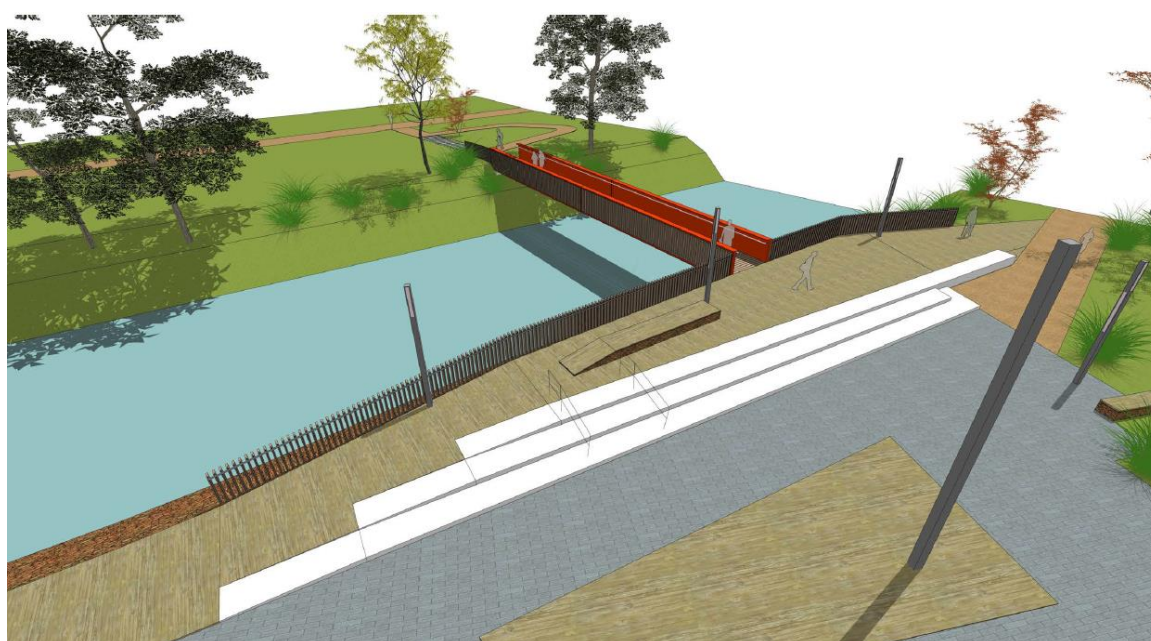
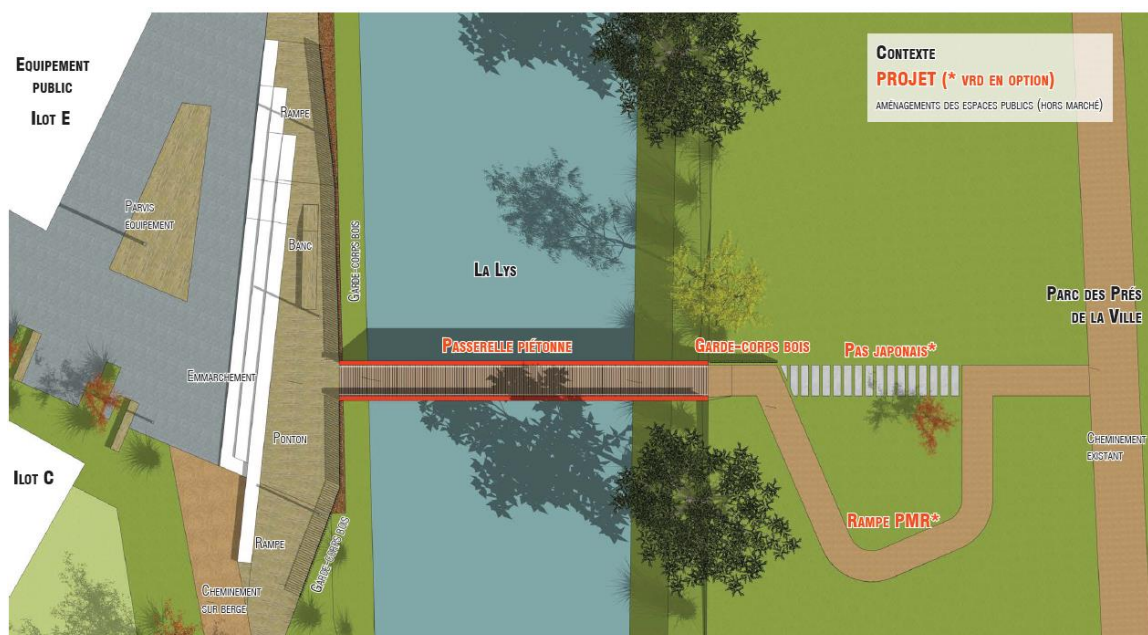




- conformément à l'article 9 du traité de concession, NORDSEM a transmis l'Avant-Projet pour validation le 15 décembre 2016.
- le 25 janvier 2017, la Ville a validé l'Avant-projet sous réserve d'une modification des accès à la passerelle pour les personnes à mobilité réduite (ajout d'une rampe complémentaire).

Au cours de l'année 2020, le groupement KVDS / PROJEX a procédé à l'établissement des pièces techniques utiles à la consultation des entreprises pour la réalisation de la passerelle piétonne. Ce projet a fait l'objet d'une présentation à la Ville et à Voies Navigables de France et a été validé par ces derniers.

Il est à noter que dans le cadre de la réalisation de ces travaux, aucune convention ne sera nécessaire puisque les berges et rives sont sous responsabilité de la Ville.



Consultation des entreprises :

Dans la continuité de la phase de conception de la passerelle et après validation du projet par un bureau de contrôle, NORDSEM a procédé à la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux du 12 mai 2021 au 04 juin 2021.

L'estimation apportée par la maîtrise d'œuvre était de 144 k€, option de VRD comprise. A l'ouverture des plis reçus et après analyse, l'ensemble des offres reçues ont été considérées comme inacceptables. La procédure de consultation a été déclarée sans

suite pour motif qu'aucune offre ne satisfaisait le budget alloué à la réalisation de cette passerelle.

En octobre 2022, NordSEM a fait part à la commune de la difficulté de réaliser les travaux de la passerelle. En effet, les coûts de réalisation de cette dernière ne sont pas conformes au budget de l'opération alloué à ces travaux de réalisation de la passerelle.

En accord avec la commune, ces travaux de réalisation de la passerelle seront réalisés par la commune sous sa propre maîtrise d'ouvrage. Pour se faire, les derniers plans et pièces techniques nécessaires à la consultation des entreprises ont été communiqués à la commune.

Acquisitions :

NORDSEM a acquis, le 30 mars 2018 à la ville, les parcelles D 1669, 1391, 1100 et 1491 pour une contenance de 44.324 m². Le montant de l'acquisition est de 435.569,53€.

L'achat de la Ville à l'EPF s'inscrit dans le cadre de la convention opérationnelle et a fait l'objet du dispositif de minoration foncière dont il conviendra de respecter les critères (densité et nombre de logements locatifs sociaux).

Procédures réglementaires

Le projet est soumis à une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Par courrier en date du 7 mai 2018, la DDTM a approuvé le dossier Police de l'eau.

Par ailleurs, l'acte notarié intervenu entre l'EPF et la Ville comprend une servitude de restriction d'usage qui autorise notamment la construction de logements collectifs et d'espaces verts mais qui rend obligatoire, préalablement à toute opération d'aménagement et de construction, la réalisation d'études afin de vérifier la compatibilité du projet avec le site. Il est mentionné à l'acte qu'un avis de la préfecture compétente ou des services est rendu obligatoire préalablement à l'engagement des affouillements et des constructions.

Ainsi, 22 points de sondages et d'analyses complémentaires ont été commandés afin de compléter le dossier police de l'eau d'une analyse des risques résiduels.

La société APOGEO a qui la SEM a confié la mission d'ARR, a conclu dans son rapport à la conformité du site aux usages prévus au projet.

Travaux

Les marchés de travaux ont été attribués le 21 décembre 2018 et se composait initialement de la manière suivante :

- Lot 1 : Espaces Publics : **DUCROCQ TP** pour un montant de base de 376.165 €HT et l'option 1 intégrant une variante d'un montant de 430.391,48 € HT.
- Lot 2 : Espaces Verts et Mobiliers : **SAS INOVERT** pour un montant de base 47.270,52 € HT + la tranche optionnelle pour un montant de 68.920,01€ HT.

Les travaux de déviation du réseau d'assainissement ainsi que de terrassement des ilots, nécessaires au démarrage des constructions des ilots A et B ont été engagés au cours du 2nd trimestre 2019 et terminés au début du 3^{ème} trimestre de cette même année.

Comme annoncé, le démarrage des constructions du programme de Flandre Opale Habitat a permis la reprise des travaux sous maîtrise d'ouvrage NORDSEM, notamment ceux de la liaison piétonne longeant le site. Au cours du dernier trimestre 2021 ont donc été réalisés les travaux suivants :

- Nettoyage du site
- Pose du réseau d'éclairage publique
- Terrassement de la tranchée drainante au droit des ilots A et B, pose du drain et de la géomembrane
- Mise en œuvre de la couche de forme du cheminement piétonnier jusqu'au futur parvis
- Réalisation des boîtes de branchement d'eaux pluviales pour les lots A et B
- Profilage des noues

L'avancée des constructions portées par Flandres Opale Habitat a permis d'engager la poursuite des travaux sous maîtrise d'ouvrage de NordSEM à partir d'Octobre 2022. Ainsi, au cours du dernier trimestre 2022 a été réalisée l'ouverture de la tranchée commune au droit des ilots A et B permettant le raccordement des bâtiments aux divers réseaux (gaz, eau, assainissement, eau potable, électricité et fibre optique).

Dès le début du premier trimestre 2023, NordSEM a poursuivi les travaux d'aménagement de la Tranche Ferme de l'opération dans l'objectif de livrer des espaces publics pour la livraison des logements de Flandres Opale Habitat prévu au printemps 2023. Pour se faire, les travaux suivants ont été réalisés :

- Aménagement des nouveaux trottoirs au droit des bâtiments A et B ainsi que la réalisation des places de stationnement.
- Pose des candélabres au droit de la route d'Estaires et le long de la promenade.
- Aménagement des venelles entre les lots A et B avec la création des piétonniers menant aux bords de la Bourre.
- Aménagement de la promenade le long de la Bourre sur l'emprise de la Tranche Ferme.
- Pose des bancs et aménagement des plateformes pavées.
- Aménagement de l'entrée de quartier.
- Mise en œuvre des terres végétales et plantations sur l'emprise de la Tranche Ferme.

La finalisation des travaux de la Tranche Ferme en 2023, permettent à NordSEM d'engager les opérations de remise d'ouvrages à la ville. Pour se faire, une première réunion a été réalisée en Novembre 2023 afin d'engager les Opérations Préalables à la Réception. Au cours du 1^{er} semestre 2024 et dans la continuité de ce rendez-vous, NordSEM conviera la ville afin de remettre les ouvrages réalisés comme le prévoit le traité de concession.

Au cours de l'année 2024, les travaux d'aménagement de la Tranche Optionnelle seront poursuivis dans l'objectif de livrer les espaces publics au terme de la concession d'aménagement à savoir le 10 mars 2025. A ce jour, l'avancée et le planning évoqué par l'opérateur Nexity Villages fait apparaître une livraison des logements après le terme de la concession d'aménagement de la Batellerie. Il est donc important de noter que les espaces publics de la Tranche Optionnelle seront réalisés et remis à la ville avant la

livraison des bâtiments des ilots C et D. Ces ouvrages seront protégés pendant les travaux de construction et un constat préalable et contradictoire sera réalisé en présence de Nexity.

Commercialisation

Le programme est décomposé comme suit :

lot	Programme	
A	Logt	40 Logements collectifs locatif sociaux (au lieu de 41 prévus initialement)
B	Logt	28 logements accession sociale (au lieu de 25 prévus initialement)
C	Logt	50 logements locatifs services seniors
D	Logt	26 logements locatifs sociaux (au lieu de 20 logements en accession)
		144 logements
E	Equipement et/ou commerce	

Phasage de livraison prévisionnel et état de la commercialisation :

- Phase 1 : vente des charges foncières des 40 locatifs sociaux et 28 accessions sociales (lots A et B).

Cette première phase est confiée à l'opérateur Flandre Opale Habitat (ex La maison Flamande). Une promesse de vente unilatérale a été signée le 11 avril 2019 L'acte définitif est intervenu le 24 septembre 2019.

Les lots A et B sont entièrement desservis par la route d'Estaires existante et seront cédés en division primaire. Le dépôt du permis de construire a été obtenu le 26 décembre 2018 et réputé purgé de tout recours le 26 février 2019.
 (Dépôt le 29/05/2018: attribution le 26/12/2018)

Flandre Opale habitat n'a pas obtenu l'accord de la DDTM pour l'obtention de financement PSLA pour le programme de 28 logements en accession sociale. Ces 28 logements ont été reprogrammés en logements locatifs sociaux.

Flandre Opale Habitat n'ayant été en mesure de démarrer la construction de son programme dans les délais initialement prévus suite à un appel d'offre infructueux, une seconde consultation des entreprises a été réalisée et a permis un démarrage des travaux le 1^{er} Février 2021.

Ce retard dans l'exécution des travaux du programme de Flandre Opale Habitat a conduit en 2021 à l'allongement du délai d'exécution des travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage NORDSEM pour une durée d'environ 2 ans afin de mettre en cohérence l'avancée des travaux de Flandre Opale Habitat et les travaux de finition des espaces publics.

Les premiers logements du Quartier de la Batellerie, construits par le bailleur Flandre Opale Habitat ont été livrés au début du mois de Mars 2023 et une inauguration s'est tenue en présence de Monsieur le Maire et de plusieurs élus en septembre 2023.





- Phase 2 : Cette phase consiste en la vente de la charge foncière des logements collectifs en accession libre.

La commercialisation de ces îlots a repris activement en fin d'année 2020, début d'année 2021. En effet, en concertation avec Flandre Opale Habitat, il avait été convenu de freiner les démarches de commercialisation des îlots C et D afin :

- D'une part, d'éviter de créer une offre concurrente aux abords immédiats du programme,
- D'autre part, d'accorder au programme d'accession sociale une valeur de test en termes de marché du logement collectif en accession. Le programme réorienté en logement locatif n'a pas permis de tester le marché.

Plusieurs contacts ont été pris avec différents opérateurs promoteurs, bailleurs ou investisseurs : KIC, Nacarat, Septalia, Bleu Finance, SIA, Groupe Duval, SOPIC, Partenord Habitat, Héraclide.

Les premières approches de charges foncières proposées initialement prévue de 15 140€ / logements (en moyenne sur l'îlot C et D1) sont d'un montant inférieur de 4 594€ / logement soit - 294 k€ au montant défini au bilan d'opération calculé notamment en fonction du prix d'acquisition des terrains et des dépenses de travaux.

Au cours du dernier trimestre 2021, le travail réalisé avec les opérateurs privés et l'accord sur la réorientation de la programmation donné par la commune, a permis de concrétiser les échanges menés avec l'opérateur Nexity Villages qui après étude du site, a proposé un programme de 50 logements en Résidence Services Séniors sur l'îlot C et 20

logements en accession à la propriété également sous le thématique sénior, sur l'îlot D. Cette avancée a permis à NORDSEM de réaliser un rendez-vous de présentation de Nexity Villages à la commune dès le mois de janvier 2022.

Le 29 mars 2022, NordSEM a signé une promesse unilatérale de vente avec le promoteur Nexity Villages, désormais nommé « Maison Villages Nord » dont la programmation prévoit la réalisation de 50 logements en Résidence Sociales Séniors sur l'îlot C et la construction de 20 logements en accession sur l'îlot D.

A la suite de cette signature, Maison Villages Nord a travaillé à l'établissement des permis de construire. Un permis de construire global pour les 2 îlots a été présenté en mairie puis déposé en Juillet 2022. Une contrainte foncière a forcé l'opérateur à déposer un permis de construire pour chaque îlot. L'opérateur a donc déposé un nouveau permis de construire pour l'îlot C en Septembre 2022 et en Janvier 2023 pour l'îlot D. Le 09 février 2023, Maison Villages Nord a obtenu l'arrêté de permis de construire pour l'îlot C. Par la suite, l'obtention des agréments nécessaires au financement en logement social par le bailleur Vilogia Logifim ont permis de signer l'acte authentique de vente de l'îlot C à Maison Villages Nord en date du 30 novembre 2023.

La nécessité de déposer un nouveau dossier de permis de construire pour l'îlot D a engendré un retard sur les missions d'aménagement de NordSEM. En effet, les travaux de viabilisation et d'aménagement qualitatifs étant liés à l'avancée opérationnelle des bâtiments de Maison Villages Nord. A début Mai 2023, le promoteur n'était toujours pas bénéficiaire du permis de construire de l'îlot D.

En juillet 2023, Maison Villages Nord a obtenu l'arrêté de permis de construire de l'îlot D. Comme évoqué dans le cadre de l'avenant n°04, le retard pris dans l'obtention du Permis de Construire par Maison Villages Nord a eu une conséquence sur le planning de réalisation des travaux d'espaces publics menés sous maîtrise d'ouvrage de NordSEM. Ce retard a été traduit dans l'avenant n°04 au traité par une prolongation de la durée de concession de 12 mois, permettant ainsi que mener à bien les travaux d'espaces publics restant à réaliser.

Initialement, la programmation de l'îlot D du Quartier de la Batellerie, prévoyait la construction de 20 logements en accession à la propriété. La société Maison Villages Nord a procédé au lancement commercial de l'opération le 09 mai 2023. En octobre 2023, Maison Villages Nord a été contraint de constater la difficulté de commercialisation des logements en conséquence du contexte immobilier défavorable (taux d'usure, emprunt immobilier difficilement mobilisable) et a donc proposé à NordSEM et la ville, de basculer la programmation de l'îlot D en logements locatifs sociaux. Le programme de construction de 26 logements sociaux a par la suite été présenté à la ville puis a fait l'objet d'une demande de permis de construire modificatif. La signature de l'acte authentique pour cet îlot est prévue pour le 02 février 2024.

Concernant l'îlot E, il avait été validé au cours de l'AVP la réalisation d'un équipement pour une charge foncière de 85 000€ HT conformément au traité de concession. Au regard de la préemption du site Traitex par la commune et de sa décision de réaliser l'équipement sur ce site, l'îlot E constituera une réserve foncière à acquérir par la commune pour un montant de 85 000€ HT.

2/ Avancement et prévisions

A/ Dépenses

1. Acquisitions

NORDSEM a acquis, le 30 mars 2018 à la ville, les parcelles D 1669, 1391, 1100 et 1491 pour une contenance de 44.324 m². Le montant de l'acquisition est de 435.569,53€ (hors frais d'acquisition).

La provision pour l'acquisition s'élève à 7.600€ et a été réglée le 30 mars 2018. La régularisation a été faite début 2021 et les frais se sont portés à 6 353.87 € HT.

Dans le cadre des frais d'actes relatifs aux travaux de remises d'ouvrages, le budget d'acquisition est maintenu à 448k€ (y compris les frais d'acquisition).

2. Travaux

Les notifications des marchés de travaux ont été réalisées le 08 février 2019.

- Lot 1 : Espaces Publics : **DUCROCQ TP** pour un montant de Tranche Ferme de 376.165 €HT et une tranche optionnelle intégrant une variante d'un montant de 430.391,48 € HT soit un montant total de : 806.556,48 €HT(marché initial).

Le démarrage des travaux du lot 1 de la phase 1 a été notifié à compter du 15/10/2021.

Un avenant au marché de travaux du lot 1 d'adaptation du projet en cours d'exécution a été signé le 23/01/2023. Il intègre les plus-values suite au remplacement du regard EU à la demande de Noreade pour +26.862€ HT ainsi que les moins-values suite à l'évolution de la programmation pour – 105.860,53€ HT. Ainsi le nouveau montant du marché après avenant n°1 est porté à 727.557,95€ HT soit une diminution de 9,79%.

Un 2nd avenant au marché du lot 1 d'intégration de prix nouveaux pour le nettoyage de l'ilot D a été signé le 29/01/24. Il augmente le montant du marché de +8.300€ HT. ainsi le nouveau montant du marché après avenant n°2 est porté à 735.857,95 € HT (hors révisions).

524 k€ HT ont été réglés à fin 2023 concernant le marché du lot n°1 (dont 38 k€ de révisions).

Le marché du lot 1 s'élève désormais à 736 k€ HT hors révisions.

- Lot 2 : Espaces Verts et Mobiliers : **SAS INOVERT** pour un montant de Tranche Ferme de 47.270,52 € HT et une tranche optionnelle pour un montant de 68.920,01€ HT soit un montant total de : 116.190,53 € HT (montant initial).

Le démarrage des prestations du lot 2 pour les tranches ferme et optionnelle a été notifié à compter du 06/12/21 pour une durée de 24 mois.

Un avenant de transfert du marché de travaux du lot 2 a été notifié en février 2023 suite à la fusion du groupe Téri idéal – Inovert. Inovert est devenue Téri idéal Hauts De France.

Un 2nd avenant au marché du lot 2 a été notifié en février 2024 afin d'intégrer des prix nouveaux, car suite aux intempéries, la reprise de terre végétale le long du cheminement et diverses finitions se sont avérées nécessaires. Il augmente le montant du marché de +5.487,73€ HT. Ainsi le nouveau montant du marché après avenant n°2 est porté à **121.678,26€ HT**.

Un 3^{ème} avenant au marché du lot 2 a été notifié en avril 2024 afin de prolonger les délais d'exécution suite à plusieurs arrêts de chantier en lien avec les chantiers de construction. Le marché est prolongé jusqu'au 10/03/2025.

63 k€ HT ont été réglés à fin 2023 pour le marché du lot 2 (dont 6 k€ HT de révisions).

Le marché du lot 2 s'élève désormais à 122 k€ HT hors révisions.

Le coût total des marchés de travaux lots 1 et 2 s'élève à **858 k€ HT (hors révisions)**.

L'estimation des révisions de prix des marchés de travaux : 95 k€ HT :

Lot 1 : révisions facturées : 38 k€. Depuis le contexte de la crise sanitaire, l'indice de révision du marché (TP01) a fortement évolué. Le dernier indice connu (02/24) indique que l'indice TP01 a évolué à environ +18% par rapport à l'indice d'origine. Ainsi, l'estimation de la révision restante à facturer est estimée à environ 42k€. Ce montant est susceptible d'évoluer en fonction du contexte international notamment.

Lot 2 : révisions facturées : 7 k€. Depuis le contexte de la crise sanitaire, l'indice de révision du marché (EV3) a fortement évolué. Le dernier indice connu (02/24) indique que l'indice EV3 a évolué de +16% par rapport à l'indice d'origine. Ainsi, l'estimation de la révision restante à facturer est estimée à environ 8 k€. Ce montant est susceptible d'évoluer en fonction du contexte international notamment.

NOREADE a été missionnée mi-2021 pour la desserte en eau potable de l'opération pour un montant de 24 k€ HT (réglés en 2023).

Des travaux de préfibrage ont été commandés en 2022 à la société AXIONE pour 3.810,32€ HT réglés en 2023.

Une commande auprès de la société ORMES ACTIVITES a été réalisée début 2024 en vue de travaux de fauchage pour un montant de 4.880€ HT.

TOTAL travaux engagés : 986 k€ HT (travaux lots 1 et 2 y compris révisions estimées, + Noréade +AXIONE+ORME activités).

Le montant des aléas sur travaux est estimé à 91 k € HT.

Le montant prévisionnel prévu au bilan est de 1.077 k€ HT comprenant l'aléas.

3. Honoraires et frais divers

Le montant prévu au bilan du CRAC 2023 était de 209 k€. Au vue de l'avancement de l'opération, celui-ci a été réévalué à 214 k€ HT (les +6 k€ HT sont couverts par les produits financiers perçus)

- Maitrise d'œuvre :

La SAEML a procédé à la désignation du maître d'œuvre en mai 2016 : groupement atelier KVDS/Projex Ingénierie/Diagobat pour un montant de 74 k € HT.

Aucune révision facturée dans les situations reçues depuis le début du marché. Suite au contexte de la crise sanitaire, l'indice de révision du marché (ING) a évolué de +22% au dernier indice connu (03/24). Ainsi, les révisions relatives aux factures reçues à fin 2023 sont chiffrées à 2,8 k€ HT. Le dernier indice connu (03/24) indique que l'indice ING a évolué de +22% par rapport à l'indice d'origine. Ainsi, l'estimation de la révision restante à facturer est estimée à environ 3 k€.

Ce montant de 74k€ HT se définit comme suit :

- Tranche ferme pour 64 k€ :
 - Mission ESQ / AVP / PRO / ACT / VISA / DET / AOR
 - Mission complémentaire 1: Mise au point du dossier police de l'eau
 - Mission complémentaire 2: Prescriptions urbaines et paysagères pour les constructeurs et conseil sur l'analyse des permis de construire
- Tranche conditionnelle pour 10 k€ :
 - Mission complémentaire 3 : la tranche conditionnelle a été affirmée en juin 2016 pour la réalisation d'une étude Faune Flore et investigation zone humide

A fin 2023, 58k€ ont été réglés sur le marché de maîtrise d'œuvre (aucune révision n'a été facturé).

Une prolongation des délais d'exécution du marché a été faite par voie d'avenant afin de se terminer au plus tard le 10/03/2025.

- Frais divers et Etudes:

Les études de sols ont été commandées et réalisées par la société GEOMECA pour un montant 5.750 € HT (réglé en 2016), comprenant une mission géotechnique préalable (G1), PGC.

Une mission de réalisation de différents documents graphiques nécessaires pour la communication et l'information du projet du quartier de la Batellerie, a été confiée à l'atelier KVDS pour un montant de 8 k€ HT (réglé en 2017).

Dans le cadre de la mise au point du dossier police de l'eau, la société APOGEO a été missionnée pour la réalisation d'un diagnostic de pollution pour le projet pour un montant de 9.320 € HT et la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) pour un montant de 4.000 € HT. Ces montants ont été réglés en 2017.

La société STUDIOS LYS COM a réalisé et posé un panneau de communication pour un montant de 2.575 € HT (réglé en 2018).

Une mission de géomètre pour l'implantation d'un transformateur électrique, d'un dévoiement de ligne haute tension et d'un complément au relevé de Noréade, a été confiée à SARL Christophe GALLIARDE pour un montant de 2.545€ HT (réglé en 2018).

Les études de géomètre pour le bornage des parcelles ont été confiées à la société LAPOUILLE pour un montant de 1.260 € HT (dont 820 € HT réglés en 2017). Une mission de division cadastrale a été également confiées en 2019 à la société LAPOUILLE pour un montant de 1.125 € HT, réglés en 2019. Celle-ci s'est vue confiée en 2020 la réalisation d'un complément topographique pour le projet de mise en place de la passerelle pour un montant de 950 € HT (réglé en 2021). La réalisation d'un détachement de 2 îlots nécessaire pour la vente à Flandres

Opale Habitat a été confiée à la même société en 2021 pour 620€ HT (réglés en 2021). Elle a également réalisé le contrôle et le bornage des îlots A et B pour 1.480€ HT (réglés en 2021). En 2022 a été demandé le plan d'état des lieux et le bornage des îlots C et D rue d'Estaires pour un montant de 2.652€ HT (réglés en 2023).

Une mission de CSPS a été confiée en 2019 à Contrôle G pour un montant de 4.480€ HT (réglé à fin 2022).

En 2020 a été confiée à FONDASOL la réalisation d'une étude G2 AVP et G2 PRO pour la mise en place de la passerelle au-dessus de la Lys pour un montant de 8 514€HT (réglé à fin 2022).

Une prestation de contrôle technique, de vérifications techniques et d'attestations pour le projet de mise en place de la passerelle au-dessus de la Lys a été confiée à QUALICONSULT pour un montant de 530€ HT (réglés en 2021).

Une mission de coordination SPS pour la construction de la passerelle piétonne a été confiée à CSPS Consulting pour 420€ HT (réglés en 2021).

Une mission complémentaire de CSPS a été confiée à Contrôle en mai 2023 pour un montant de 2.640€ HT (aucun règlement à fin 2023).

NORDSEM a par ailleurs réglé 3.7 k€ HT de frais d'annonces à la Voix du Nord et à marchés en ligne, 1.5 k€ HT d'appui juridique pour l'élaboration de l'acte d'acquisition du foncier de la ville, 250 € de constat d'huissier pour l'affichage de la DP, 1.047,96 € de frais d'assurance, 299 € d'impôts fonciers et 2 k€ HT de frais divers (reproduction etc.) à fin 2023.

Les autres frais divers et études non encore engagés correspondent aux impôts fonciers, assurances, taxes diverses, frais de communication, de tirages, reproduction, frais divers, études etc.

Frais financiers

Le montant prévisionnel des frais financiers était initialement prévu à hauteur de 44 k€.

Le montant des frais financiers a été réajusté au vu de l'avancement de l'opération et s'élève désormais à **28 k€**.

Les frais financiers sont calculés sur les mobilisations annuelles de financements externes par le financement via les fonds propres de NORDSEM ou par l'intermédiaire d'une ligne de crédit de trésorerie (pour laquelle la mise en place d'une garantie d'emprunt de la Collectivité a été sollicitée et validée par principe au conseil municipal du 22 février 2018, qui nécessitera un avenant au contrat de concession).

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

Compte tenu de la réforme de la fiscale précédemment développée, de l'automatisation du FCTVA, et suite à la prolongation de concession, l'appel d'avance 2023 auprès de la ville a été réalisé plus tardivement. Ainsi un financement relais d'un montant de 339 k€ (correspondant au solde des avances restant à percevoir au 31/12/23) a été mis en place pour une durée de 12 mois soit jusqu'août 2024.

Les frais financiers s'élèvent à 20.776 € depuis le début la concession (dont 10.777€ en 2023).

4. Rémunération aménageur

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

- un forfait de 20.000 € / an pour les frais d'études et tâches administratives,
- 2% des dépenses HT des travaux, honoraires et frais divers
- 1.5% du montant HT fixé dans les actes de cession,
- Un forfait de 15.000 € pour la tâche de liquidation.

La rémunération de l'aménageur est maintenu à 222 k€. L'avenant n°3 de prolongation de la concession n'a pas augmenté la rémunération.

B/ Recettes

1. Charges foncières

Le montant prévisionnel des charges foncières au bilan initial s'élevait à 1.719 k€ HT. Les charges foncières se décomposent comme suit :

- Les commerces et équipements pour 85 k€ HT.
- Les logements 1.634 k€ HT

L'acte de vente avec Flandres Opale Habitat a été signé le 24 septembre 2019 pour un montant de 665.850 €HT (encaissé en 2019). Le budget initial était de 705 k€ HT, soit -39 k€ HT. Cette baisse de charges foncières s'explique par une réalisation d'environ 260 m² de SDP en moins que celle prévue initialement par le programme de Flandre Opale Habitat.

Suite au CRAC 2020, confirmé par l'avenant n°2 au traité de concession signé en octobre 2021, les charges foncières ont été réajustée, avec une baisse de 294 k€ par rapport au bilan initial. En effet, pour mémoire, les premières approches de charges foncières proposées initialement de 15 140€ / logements (en moyenne sur l'îlot C et D1) étaient d'un montant inférieur de 4 594€ / logement soit - 294 k€ au montant défini au bilan d'opération calculé notamment en fonction du prix d'acquisition des terrains et des dépenses de travaux.

Ainsi, l'avenant n°2 indiquait un montant de charges foncières de 1.426 k€ HT.

Une promesse de vente avec Nexity Village, désormais nommé « Maison Villages Nord » a été signée en le 29 mars 2022 pour un programme de 50 logements en Résidence Sociales Séniors sur l'îlot C (charge foncière de 380 k€ HT) et 20 logements en accession à la propriété également sous la thématique « sénior », sur l'îlot D (charge foncière de 285 k€ HT). Le montant de la charge foncière a été négocié à un total de 665 k€ contre 675 k€ HT prévu au CRAC 2020.

Suite à la signature de la promesse de vente à Maison Villages Nord, le montant prévisionnel des charges foncières concernant les logements a, ainsi, été réévalué à 1.416 k€ HT, acté par l'avenant n°3 au traité de concession.

En 2023, l'acte de vente à Nexity Village et l'encaissement de charges foncières de l'îlot C pour un montant de 380 k€ HT a été réalisé le 30 novembre 2023.

La vente de l'îlot D et l'encaissement des charges foncières sont prévus au 1^{er} semestre 2024. Une modification de programmation sur cet îlot a été agréée par la ville. Ainsi, le programme initial de 20 logements en accession a été transformé en 26 logements locatifs sociaux.

Les prévisions de recettes de charges foncières s'établissent comme suit :

lot	programme		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A	Logt	40 Logements collectifs locatif social (au lieu de 41 prévus initialement)		666 k€						
B	logt	28 logements accession sociale (au lieu de 25 prévus initialement)								
C	logt	50 logements locatifs services seniors						380k€		
D	logt	26 logements locatifs sociaux (au lieu de 20 logements accession)							285 K€	
		144 logements (au lieu de 138 initialement prévu)								
E	Equipement et/ou commerce									85 k€

2. Participation / subvention

La participation de la collectivité publique au titre des ouvrages au traité de concession initial s'élevait à 229 k € HT (+TVA sur la participation relative aux remises d'ouvrages soit 275 k€ TTC). L'avenant n°3 au traité de concession a acté une participation supplémentaire de la collectivité à hauteur de 339k€ compte tenu de l'évolution défavorable du marché immobilier.

Le montant total d'avances perçues en fin d'année 2022 est de 275.000€.

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

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

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

Afin de préserver l'équilibre économique de l'opération pour la collectivité concédante, un avenant n° 4 a été signé le 30 novembre 2023.

Une convention de trésorerie a également été signée afin de permettre à la collectivité de verser 200 k€ au titre de 2023 (encaissés début 2024) et 207 k€ pour 2024.

3. Produits financiers

Suite à la rémunération du compte courant par la Banque des Territoires à compter d'octobre 2022 (€ster -0,25%), les produits financiers s'élèvent à **1.328€** pour l'opération au 31/12/23.

Le budget des produits financiers a été évalué à **6 k€** (intégrant les produits financiers du 1^{er} trimestre 2024 de 4.494€).

C/ Trésorerie et Financement

A fin 2023 l'ensemble des dépenses engagées pour la concession ont été réglées et financées par une avance de trésorerie de la SAEML NORDSEM, le versement de l'avance sur participation de 275.000€ de la collectivité et l'encaissement des 1^{ères} charges foncières.

Compte tenu de la réforme de la fiscale précédemment développée et de l'automatisation du FCTVA, et suite à la prolongation de concession, l'appel d'avance 2023 auprès de la ville a été réalisé plus tardivement. Ainsi un financement relais d'un montant de 339 k€ a été mis en place pour une durée de 12 mois soit jusqu'août 2024. Début 2024, 200 k€ ont été réglés par la ville. Le solde sera appelé au 2^{ème} trimestre 2024 afin de permettre le remboursement du crédit relais avant août 2024.

IV. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

<u>DEPENSES</u>	(en k €HT)	CRAC	CRAC	Ecart
		2022/Avenant n°3	2023	
Acquisitions foncières		448	448	0
Travaux		1 077	1 077	0
Honoraires et frais divers		209	215	+6
Frais financiers		28	28	0
Rémunération concessionnaire		222	222	0
Total dépenses		1 984	1 990	+6

<u>RECETTES</u>	(en k €HT)	CRAC	CRAC	Ecart
		2022/Avenant n°3	2023	
Cessions des charges foncières		1 416	1 416	0
Cessions Logements libres		665	665	0
Cession logements locatif seniors et accession		666	666	0
Cession Activités		85	85	0
Autres recettes		568	574	+6
Participations collectivité espace public		568	568	0
Produits financiers		0	6	+6
Total recettes		1 984	1 990	+6

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

CONCLUSION

L'année 2023 a été marquée par l'arrivée des premiers habitants du Quartier de la Batellerie au sein du programme de logements sociaux porté par Flandre Opale Habitat sur les Ilots A et B. D'un point de vue aménagement, la livraison des premiers logements a permis à NordSEM de finaliser les travaux de la Tranche Ferme et de préparer les actions de remise des ouvrages à la ville.

Le projet de construction de résidence sociale seniors porté par Maison Villages Nord (Nexity Villages) sur l'ilot C a obtenu le permis de construire en juillet 2023. Cette étape importante du projet a permis de signer l'acte authentique de vente de l'ilot C en date du 30 novembre 2023.

L'ilot D a quant à lui fait l'objet d'un lancement commercial le 09 mai 2023 par le porteur de projet Maison Villages Nord. Le projet prévoyait la construction de 20 logements en accession libre sur la thématique « Seniors ». Au regard de l'absence de réservation, Maison Villages Nord a sollicité la ville en octobre 2023 afin de faire évoluer la programmation initiale en logement locatif social seniors. Après validation de la ville, le porteur de projet a déposé un permis de construire modificatif en décembre 2023 afin d'intégrer 6 logements supplémentaires.

L'année 2024 aura pour objectifs de :

- Finaliser les travaux d'aménagement au droit des ilots C et D, incluant la réalisation des places de stationnement public sur la route d'Estaires, la pose de nouveau candélabres et le pavage des trottoirs.
- Finaliser l'aménagement du parvis situé entre les ilots C et D, la voirie de desserte de l'ilot D ainsi que la liaison piétonne en bordure de Lys et la plantation des végétaux prévus dans le projet d'aménagement public malgré le planning de construction du promoteur Maison Villages Nord. Ces ouvrages seront protégés pendant les travaux de construction et un constat préalable et contradictoire sera réalisé en présence de Nexity.
- Engager et finaliser avec la ville la remise des ouvrages réalisés en Tranche Ferme de l'opération.
- Signer l'acte de vente de l'ilot D avec le promoteur Maison Villages Nord et d'encaisser les charges foncières

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le



ID : 059-215904004-20240919-2024D109-DE

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