



Développer
et aménager
vos territoires

Rapport de Gestion

Exercice 2023

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le



ID : 059-215904004-20240919-2024D110-DE

SOMMAIRE

Introduction.....	5
I. Présentation de l'activité de la société - exercice 2023	7
1/ AMO.....	7
1 MISSIONS D'AMO – VILLERS EN CAUCHIES.....	7
2 ACCORD CADRE DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES POUR L'ACCOMPAGNEMENT DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DANS LA MISE EN PLACE DE PROJETS IMMOBILIERS POUR LES SERVICES DE L'ÉTAT DANS LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE	7
2/ CONCESSIONS.....	8
1 Concession d'aménagement – ilot du centre-ville de Beuvrages « Les jardins de Jeanne »	9
2 Concession d'aménagement – site de la Batellerie à Merville.....	11
3 Concession d'aménagement – requalification de la friche industrielle SASA à Saint Python	12
4 Concession d'aménagement – nouveau quartier ancien site Leclerc à Caudry	13
5 Concession d'aménagement – Résidence voie d'Hermenne à Proville.....	14
6 Concession d'aménagement multi-sites – Requalification du pôle centre-ville de Jeumont – Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre	16
7 Concession d'aménagement – ZAC de la Clé des Champs à Esquelbecq	17
8 Concession d'aménagement – Réhabilitation du quartier de la Maladrerie à Quiévy18	
9 Concession d'aménagement – Aménagement de plusieurs sites à enjeux de centre-ville à Quiévreachain	19
10 Concession d'aménagement Millonfosse	20
11 Concession d'aménagement Flines Lez Mortagne.....	21
12 Concession d'aménagement Escaudœuvres	22
13 Concession d'aménagement Escaudain	23
14 Concession d'aménagement Solesmes	24
15 Concession d'aménagement FOURMIES ECO QUARTIER REV 3	25
16 Concession d'aménagement MAUBEUGE PONT DE PIERRE (ANRU).....	26
17 Concession d'aménagement MAUBEUGE LOUVROIL SOUS LE BOIS (ANRU). 27	
18 Concession d'aménagement MAUBEUGE ZAC PROVINCES FRANCAISES (ANRU).....	28
19 Concession d'aménagement « Quartier de la Scarpe » à LALLAING.....	29
3/ OPERATIONS EN VEFA ET OPERATION IMMOBILIERE EN CO-PROMOTION	30
1 Opération immobilière avec VEFA sur Neuville sur Escaut.....	30
II. Présentation des comptes - exercice 2023	31
1/ Préambule.....	31
2/ Comptes de la Société.....	32
1. Compte de résultat Société.....	32

Bilan.....	37
3. Hors bilan de la Société	39
4. Filiales de la SAEML NORDSEM.....	40
3/ Comptes des Concessions d'aménagement	40
1. Compte de résultat des Concessions d'aménagement (consolidé)	40
2. Bilan des Concessions d'Aménagement	40
III. Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice.....	43
IV. Evolutions ultérieures prévisibles.....	43
V. Proposition d'affectation du résultat 2023.....	43
VI. Tableau des résultats des 5 derniers exercices	45
VII. Actionnariat de la société	46
VII. Mandats sociaux au 31 décembre 2023	48
IX. Mandats exercés par les représentants au CA. (information requise dans le cadre du rapport de gouvernement d'entreprise)	50
X. Mandat du Commissaire aux Comptes	51
XI. Mode de direction de la société (information requise dans le cadre du rapport de gouvernement d'entreprise).....	51
XII. Rémunérations et avantages de toute nature versés par la société à ses mandataires sociaux.....	51
XIII. Conventions passées au cours de l'exercice (information requise dans le cadre du rapport de gouvernement d'entreprise)	51
XIV. Délégation en cas d'augmentation de capital (information requise dans le cadre du rapport de gouvernement d'entreprise)	52

INTRODUCTION

La SAEML NORDSEM a été créée le 17 Octobre 2014 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés le 6 Novembre 2014.

L'année 2023 est le 9^{ème} exercice comptable de la SEM.

NORDSEM a signé 20 concessions d'aménagement au 31/12/2023 :

- Îlot du Centre-ville de Beuvrages « Les jardins de Jeanne » (signée en 2016)
- Site de la Batellerie à Merville (signée en 2016)
- Requalification de la Friche Industrielle SASA à Saint Python (signée en 2016)
- Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc à Caudry (signée en 2016)
- Création d'une résidence à usage principal d'habitation – voie d'Herminne à Proville (signée en 2017)
- Requalification du pole gare centre-ville de Jeumont (signée en 2017)
- ZAC de Clé des Champs à Esquelbecq (signée en 2018)
- Réhabilitation du quartier de la Maladrerie à Quiévy (signée en 2018).
- Aménagement de plusieurs sites à enjeux de centre-ville de Quiévrechain (signée en 2018)
- Aménagement du cœur de village de Millonfosse (signée en 2019). Cette concession a fait l'objet d'une résiliation en mai 2022
- Aménagement du site de « l'ancienne Rubannerie » de Flines Lez Mortagne (signée en 2019)
- Aménagement multi sites des secteurs Saint Pierre, La Louvière et la Friche Vandorpe à Escaudœuvres (signée en 2019)
- Aménagement au projet urbain de la « Résidence du Collège » d'Escaudain (signée en 2019)
- Aménagement d'îlots de Centre-bourg de Solesmes (signée en 2019)
- Aménagement de l'îlot Mairie de Saint Saulve (signée en 2020). Cette concession a fait l'objet d'une résiliation pour motif d'intérêt général en octobre 2021
- Aménagement de l'Eco Quartier REV3 de Fourmies (signée en 2020)
- Aménagement du secteur « Pont de Pierre » à Maubeuge (signée en 2021)
- Aménagement du secteur « Sous le Bois » à Maubeuge et Louvroil (signée en 2021)
- Aménagement du secteur « ZAC Provinces Françaises » à Maubeuge (signée en 2022)
- Aménagement du quartier de la Scarpe à Lallaing (signée en 2023)

Ces 18 concessions, en cours, sont contractualisées pour des durées de 4 à 15 ans et représentent 109 M € HT de coût d'opérations pour une rémunération totale de 8 M €.

NORDSEM a également 2 contrats d'AMO en cours en 2023 permettant à la SEM d'accompagner la fabrication des projets auprès des collectivités.

Les concrétisations 2023 confortent ainsi le développement de l'activité de la SEM dans les concessions d'aménagement, son cœur de métier, ce pourquoi elle a été créée.

De plus, l'année 2023 a marqué la poursuite de l'activité de constructions de logements en VEFA avec la SCCV Neuville Les Près en co promotion avec la société CREER Promotion pour la réalisation de 168 logements dont 111 logements sociaux en VEFA pour Clésence.

En effet, il est important de rappeler que la SEM a pour vocation, la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction, de développement économique et de réhabilitation.

Conformément aux obligations légales, ce présent rapport intègre le rapport de gestion ainsi que le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

I. PRESENTATION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE - EXERCICE 2023

1/ AMO

1 MISSIONS D'AMO – VILLERS EN CAUCHIES

	<p>Maître d'ouvrage : Ville de Villers en Cauchies Mission : AMO Descriptif : Missions d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage en ce qui concerne : la désignation des bureaux d'études techniques et environnementaux, architectes, le pilotage des études, la recherche de financements, le pilotage des travaux, la réception des travaux. Avancement : démarrage de la mission en 2023 Etude de faisabilité réalisée Priorisation de la ville sur le projet de réhabilitation de la mairie Mission suspendue dans l'attente de solutions de financement Avancement facturation : 11%</p>
--	--

2 ACCORD CADRE DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES POUR L'ACCOMPAGNEMENT DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DANS LA MISE EN PLACE DE PROJETS IMMOBILIERS POUR LES SERVICES DE L'ÉTAT DANS LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

<p>Pour une parfaite compréhension de l'organisation du groupement et de ses rapports avec la Maîtrise d'ouvrage, il convient de se référer à l'annexe 5.0 « Organisation et méthodologie du groupement »</p>	<p>Maître d'ouvrage : Mission : AMO Groupement : SEDA (mandataire), Territoire 62, Nordsem, SCET. Durée : 4 ans. Descriptif : Missions d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les adaptations fonctionnelles, environnementales, techniques et réglementaires du parc immobilier de la Préfecture des Hauts-De-France : programmation, choix du concepteur, suivi des études, lancement et suivi des travaux. Lot 2 (bâtiments de 2000 à 5000m²) retenu 1^{er} Lot 3 (bâtiments de + de 5000m²) retenu 2^{eme} Notification faite en date du 30 octobre 2023 Pas de facturation en 2023</p>
---	--

2/ CONCESSIONS

Préambule

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 les collectivités concédantes, des avenants aux traités de concessions ont été convenus entre les parties afin d'apporter les modifications contractuelles permettant de maintenir le schéma comptable et financier envisagé à l'origine.

Ainsi, l'année 2023 a été marquée par la rédaction d'avenants aux traités de concessions permettant notamment la mise en place de convention de trésorerie avec la collectivité concédante. L'objectif est de permettre à la collectivité un lissage de sa trésorerie au titre de l'opération, tout en ne perdant pas à terme le FCTVA.

1 Concession d'aménagement – îlot du centre-ville de Beuvrages « Les jardins de Jeanne »

PROGRAMME	
	<p>Périmètre : 1.2 ha Programme : - 50 logements collectifs (résidence Aréli) - 27 maisons individuelles, maison de santé pluridisciplinaire - Création d'une voie mixte de desserte - Acquisition des terrains auprès de l'EPF et de la Ville Montant global d'opération : 1.5 M € HT Délais : 7 ans : 5 ans (durée initiale) + 2 ans (prolongation de la durée de la concession suite à l'avenant signé le 01/07/2020). L'avenant n°4 a été signé le 07 novembre 2022 afin de prolonger la concession jusqu'en novembre 2023. La concession a été clôturée en novembre 2023 avec une délibération donnant quitus technique et financier à la SEM par voie de délibération municipale du 13 décembre 2023.</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : groupement URBAFOLIA / Agence MAES Notifications des marchés de travaux réalisées : Lot 1 : VRD : SAS Groupement JEAN LEFEBVRE / EIFFAGE ENERGIE INFRASTRUCTURES Lot 2 : Espaces Verts : Entreprise JARDINS 2000 Livraison des logements entre septembre et novembre 2023 Travaux d'aménagement réceptionnés par NORDSEM en octobre 2023 Remise des ouvrages à la ville de Beuvrages en novembre 2023 Clôture et quitus de la concession en décembre 2023</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Opérateurs logements : Programme LLS – résidence service – Acte de vente Neoximo - Aréli signé le 30 décembre 2020 Livraison en août 2022. Signature de l'acte de vente avec Tisserin (ex : Pierre & Territoire) réalisée le 20 juillet 2022. Livré.</p>

La concession d'aménagement a été conclue entre la ville de Beuvrages et la SAEML NORDSEM, le 20 janvier 2016 et modifiée :

- Par avenant 1 en date du 20/07/2017 (délibération de la ville du 30/06/17) ayant vocation à intégrer le dispositif de minoration foncière de l'EPF,
- Par avenant 2 en date du 23/10/2017 (délibération de la ville du 05/10/17) ayant vocation à acter de l'augmentation de la participation du concédant au regard de la réalisation de différents aléas,
- Par avenant n°3 en date du 08/07/2020 (délibération de la ville du 01/07/20) en vue principalement d'acter d'une prolongation de la concession,
- Par avenant n°4 en date du 07/11/2022 (délibération de la ville du 25/10/2022) en vue de proroger la concession d'aménagement de quelques mois afin d'en permettre l'achèvement dans de bonnes conditions.
- Par avenant n°5 en date du 13/11/2023 (délibération de la ville du 13/11/2023) en vue permettre à la collectivité concédante de conserver le bénéfice du FCTVA sur les ouvrages qui lui sont remis en contrepartie du versement de la participation qui leur est affectée.

Son échéance est contractuellement fixée au 25 novembre 2023.

Le bilan de clôture de la concession est le suivant :

	CRAC 2022 En k€ HT	Bilan de clôture au 25/11/2023	Ecart
DEPENSES			
Acquisitions foncières	625	622	-3
Travaux	576	558	-18
Honoraires et frais divers	121	117	-4
Frais financiers	20	12	-8
Rémunération concessionnaire	130	130	0
Total dépenses	1 473	1 440	-33
RECETTES			
Cessions des charges foncières	590	590	0
Cession Neoximo	300	300	0
Cession Tisserin Promotion	290	290	0
Autres recettes	882	893	+12
Participations collectivité espace public et participation d'équilibre	882	882	0
Autre recettes (produits financiers)	1	13	+12
Total recettes	1 473	1 484	+12
RESULTAT	0	+45	+45

Conformément à l'article 22 du traité de concession, le boni de liquidation est réparti 50/50 entre la ville et NORDSEM. La répartition est donc la suivante :

- NORDSEM : 22.412,82 € (impactés dans les comptes de la société au 31/12/2023)
- Ville de Beuvrages : 22.412,82 €

2 Concession d'aménagement – site de la Batellerie à Merville

PROGRAMME



Périmètre : 2.2 ha
 Programme :

- 132 logements dont 40 logements locatifs sociaux, 28 logements accessions sociales, 64 logements libres
- 853 m² d'équipements publics et/ou commerces
- Création de liaisons piétonnes, cyclables et paysagères, square public, parvis et passerelle
- Acquisition des terrains auprès de la ville

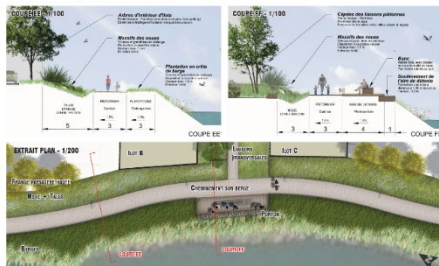
Montant global d'opération : 2 M € HT

Délais : 8 ans : 4 ans (durée initiale) + 2 ans (prolongation de la durée de la concession suite à l'avenant signé le 03/10/2019) + 2 ans (prolongation de la durée de la concession suite à l'avenant signé le 29/09/21).

L'avenant n° 3 a été signé le 16 décembre 2022 afin d'ajuster le bilan de la concession et la participation de la collectivité.

L'avenant n°4 à la concession (permettant la mise en place d'une convention de trésorerie et la récupération du FCTVA pour la ville) ainsi que la convention d'avance de trésorerie ont été signés le 14 décembre 2023.

ETUDES ET TRAVAUX



Maitre d'œuvre : groupement KVDS /PROJEX/DIAGOBAT

Dossier Police de l'eau obtenu

Déclaration Préalable obtenue en février 2023

Notifications des marchés de travaux réalisées

Lot 1 : VRD : Ducrocq TP

Lot 2 : Espaces Verts : SAS INOVERT

Travaux d'espaces publics en cours. réalisation de la Tranche ferme terminée.

COMMERCIALISATION



Opérateur logements :

Tranche ferme :

Flandres Opale Habitat pour la première tranche (lots A et B) : 40 logements locatifs sociaux et de 26 logements en accession sociale.

Acte de vente signé le 24 septembre 2019.

Livraison réalisée en avril 2023.

Tranche conditionnelle :

PC : îlot C et îlot D obtenus en février 2023 et juillet 23,

Signature acte authentique lot C en novembre 2023

Signature acte authentique lot D en février 2024 avec paiement différé en juin 2024.


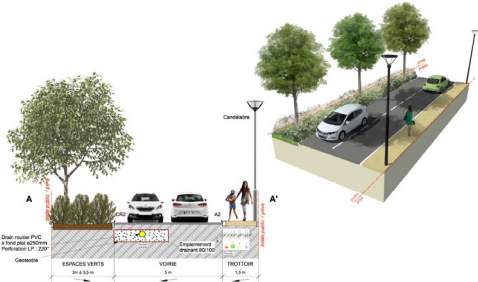

3 Concession d'aménagement – requalification de la friche industrielle SASA à Saint Python

PROGRAMME	
	<p>Périmètre : 1 ha Programme : - 22 logements locatifs sociaux, - valorisation d'espaces publics paysagers et renaturation d'une partie du site au bord de la selle - acquisition des terrains auprès de l'EPF le 28/09/21 Montant global d'opération : 2 M € HT Délais : 5 ans+ 2 ans (prolongation de la durée de la concession suite à l'avenant du 24/07/2020) Avenant signé en mai 2023 : prolongation de la concession jusque fin décembre 2024 pour clôture de la concession avec la perception des soldes de subventions.</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : groupement AD AUC / l'INTERLIEU / IRIS CONSEIL/ VALETUDES</p> <p>Marché de travaux attribués : Lot 1 : LECLERC TP Lot 2 : DELTOUR PAYSAGES</p> <p>Subvention FEDER initiale : 968.218 € ; suite à la demande de solde (instruction en cours), subvention réévaluée : 958.202,30€ Subvention région initiale : 199.652€ ; suite à la demande de solde (encaissement reçu en mars 2024), subvention réévaluée : 183.911,43€ Subvention départementale (FDAN) initiale : 305.260€ ; subvention finale perçue par la ville : 271.198€ Dossier Police de l'eau obtenu. Démolition EPF décalage de 12 mois – fin des travaux EPF fin 2019. Acquisition du foncier auprès de l'EPF réalisée le 28/09/21 Travaux de NORDSEM réalisés et réceptionnés Remise des ouvrages en décembre 2023.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Opérateur logement : PARTENORD Vente à Partenord le 23 décembre 2021 PC Obtenu le 13 octobre 2018</p> <p>Travaux Partenord en cours (aménagement intérieur)</p> <p>Livraison des logements en mars 2024</p>

4 Concession d'aménagement – nouveau quartier ancien site Leclerc à Caudry

PROGRAMME	
	<p>Périmètre : 3 ha Programme : - voiries de desserte, d'espaces publics, placette, liaisons piétonnes, stationnement mutualisé -130 à 140 unités logements (majoritairement individuels ou petits collectifs) avec pour cible, les séniors, -1.500 m² de services ou de petites activités, -800 m² de commerces autour d'une placette publique. -Acquisition des terrains auprès de l'EPF Montant global d'opération : 4.2 M € HT Délais : 9 ans : 5 ans (durée initiale) + 2 ans (prolongation de la durée de la concession suite à l'avenant signé le 02/07/2019) + 2 ans (prolongation de la durée de la concession suite à l'avenant n°4 signé le 21/03/2022)</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : groupement KVDS / VERDI Marché de travaux attribués : Entreprises retenues : Lot 1 : Descamps TP/ Jean Lefebvre Lot 2 : Terenvi Travaux ilot 3 : DESCAMPS TP Instruction police de l'eau ; accord obtenu Travaux de voirie et d'assainissement réalisés – travaux de tranchée commune et réseaux réalisés- travaux d'espaces publics réalisés plantations en entrée de quartier réalisé – travaux ilot 3 en cours Subvention Région (Pradet) obtenue le 27/09/2018 pour un montant de : 807.431€ Subvention agence de l'eau obtenue le 25 janvier 2019 Subvention fond friche- plan de relance obtenue : 821K€</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Opérateur logement: Vente à Promocil le 20/12/21 des lots 1 et 2 pour la réalisation de 82 logements dont un programme en béguinage et de 547,65 m² d'activités. Démarrage des travaux en avril 2023. Commercialisation de 44 logements sociaux réalisés en VEFA pour Partenord par la SCCV Eco Quartier Caudry : Signature de l'acte de vente le 30/03/2022 Démarrage travaux en novembre 2022, gros œuvre livré fin 2023, Livraison 1ers logements (09/24) Signature de la promesse pour l'ilôt 4 avec KALIOLOG le 17 novembre 2023</p>

5 Concession d'aménagement – Résidence voie d'Herminie à Provville

PROGRAMME	
	<p>Périmètre : 4,4 ha</p> <p>Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - voiries de desserte, d'espaces publics, placette, liaisons piétonnes, stationnement mutualisé, - 80 unités logements dont ¼ consacré au locatif (T2 et T3 destinés prioritairement aux jeunes couples, aux personnes seules et aux personnes âgées), ¼ en accession et ½ en lots libres, - Une agora centrale constituée de bâtiments occupés par des commerçants ou des professions libérales et un espace public regroupant une placette et des équipements de loisir, - Un talweg d'une surface d'environ 3.500 m², non constructible à valoriser. <p>Montant global d'opération : 3,1 M € HT Délais : 5 ans + 2 ans (avenant n°1 du 02/12/21) CRAC approuvé le 05 mars 2024</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : URBA FOLIA / VALETUDE Permis d'aménager accordé le 20/04/2018 Diagnostic archéologique réalisé Dossier Police de l'eau obtenu</p> <p>Lot 1 VRD : Eiffage TP Lot 2 Espaces verts : Pinson Paysage Travaux du lot VRD à réceptionner. Lot espaces verts à finaliser</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Opérateur logements :</p> <p>Capelli - Acte de vente signé le 27 mai 2019 avec Capelli pour le lot 45: 4 accessions; lot 46: 20 logements sociaux et 4 accessions; lot 47: 12 accessions.</p> <p>logements livrés en avril 2022 : 20 logements locatifs (bailleur Clésence) et 20 maisons en accession.</p> <p>La commercialisation des terrains à bâtir a débuté en mars 2019. A mars 2024, 16 terrains à bâtir ont été vendus. A noter, un fort ralentissement de la commercialisation. Aucune promesse n'est en cours à fin mars 2024</p>

Le Comité d'engagement s'est réuni le 27/09/23 et a décidé de solliciter l'activation de l'article 26 du traité (clause de RDV).

Le rendez-vous s'est tenu en Mairie le 23/10/2023. Le compte-rendu a été communiqué à la commune.

Les parties ont convenu, qu'afin d'optimiser le cout de revient des terrains restant à vendre :

- un nouveau dossier ADVB sera déposé en 2024 par Nordsem
- les dépenses de travaux (plantation etc.) restant à réaliser au bilan ne seront pas faites. Ces dispositions sont reprises au CRAC de 2022.

Ce travail sur le bilan de la concession a pour objectif d'optimiser le coût de revient final. En effet, conformément au traité de concession, les terrains non vendus au terme de l'opération, seront repris par la collectivité concédant au coût de revient. Le montant du coût de revient était estimé dans le cadre de l'analyse présentée au comité d'engagement et des risques à 1,3M€ HT.

En effet, à fin 2023, il reste 28 de terrains à bâtir à vendre, représentant 1.593 k€ HT de recettes.

A ce jour, aucune promesse n'est en cours.

Compte tenu des éléments précédemment présentés, se pose la question de la capacité financière de la ville à rembourser le coût de revient définitif important pour lequel cette dernière n'en a peut-être pas les capacités à court terme.



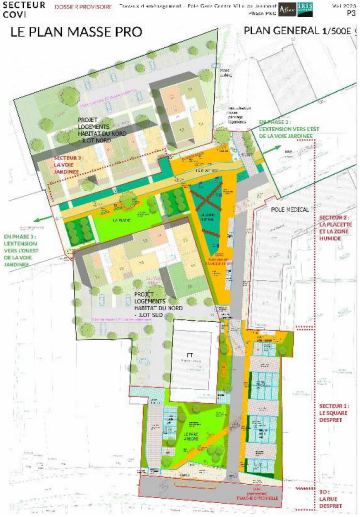

Par conséquent, il a été comptabilisé en société au 31/12/2023 :

- une provision pour risques et charges de 10% de la valeur des terrains à bâtir non commercialisés (1.593.000€ HT) soit 159.300€. En effet, compte tenu du nombre important de TAB restant à commercialiser et de la sortie de cette opération en 2024 pour laquelle la SEM porte la trésorerie sur ses fonds propres, il est envisagé de faire une opération coup de poings afin de commercialiser des terrains assez rapidement et limiter le portage de la trésorerie. Cette opération est estimée à une baisse des prix de ventes des TAB de 10% en moyenne. C'est pourquoi, il est passé une provision pour risques et pertes de 10% de la valeur des terrains au titre du principe de prudence.

Ainsi, en date du 22 décembre 2023, le compte rendu final ainsi que le CRAC 2022 actualisés (incluant l'optimisation des dépenses) ont été transmis par courrier RAR.

Le CRAC 2022 a fait l'objet d'une délibération au Conseil Municipal de la ville de Proville le 05 mars 2024.

6 Concession d'aménagement multi-sites – Requalification du pôle centre-ville de Jeumont – Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

PROGRAMME	
 	<p>Périmètre : 3.4 ha 6 secteurs d'aménagement: - Secteur contrôle technique - Secteur Covi - Secteur des anges - Secteur Jaurès- 22 logements collectifs - Secteur place de la république - Secteur AFN</p> <p>Programme : 139 logements dont 27 individuels et 112 logements collectifs- objectif : 20% en accession et 50 de logements sociaux, Rachats des parcelles auprès de l'EPF ou de la collectivité, Aménagements de voiries et d'espaces publics, Restructuration du réseau viaire, Création d'une trame verte.</p> <p>Montant global d'opération : 5,3 M € HT Délais : 6 ans+ 2 ans (avenant n°1 du 16/12/21) Subventions Pradet et Agence de l'eau obtenues</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>MOE : Maitre d'œuvre : Ad'Auc/ IRIS Conseil Foncier : Acquisition du foncier du secteur des Anges-secteur COVI auprès de l'EPF réalisée le 03 juillet 2019 et auprès de la ville le 21 août 2020. Acquisition du foncier EPF du secteur République/Jaurès le 31 janvier 2023.</p> <p>Travaux : Marchés de travaux secteurs des anges : Lot 1 : VRD : Eiffage Route Nord Est Lot 2 : Espaces verts Mobilier : NOREVERT Les travaux pour le secteur des Anges ont démarré en novembre 2019-suspension des travaux en 2020.</p> <p>Marchés de travaux Secteur République Jaurès : Lot 1 : Espaces publics - mobilier urbain : Colas/IDVERDE Lot 2 : Espaces verts-plantations : ID VERDE Travaux secteur république réceptionnés. Travaux secteur des Anges : mission Watissart (PRO validé). DLE déposé. Secteurs Covi et contrôle technique : PRO-DCE en cours avec nouvelle ambition REV3.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Ilot des anges-Promocil: Collectif et agence livrés. Ilot République-Promocil : construction en cours. Ilot Jaurès 1-Promocil : marché de travaux en cours. Ilot Jaurès 1 : commercialisation en cours (ANCT) Ilot Covi et contrôle technique : Commercialisation à Habitat du Nord</p>



7 Concession d'aménagement – ZAC de la Clé des Champs à Esquelbecq

PROGRAMME	
<p>PROGRAMME LOGEMENTS 216 logements dont</p> <ul style="list-style-type: none"> • 57 intermédiaires / petits collectifs appartements dans bâtiments de 3 à 2 étages avec terrasse ou jardin • 74 individuels groupés maisons de village (logements de 200 à 350m²) • 75 lots libres (de 400 à 900m²) 	<p>Périmètre : 13.5 ha</p> <p>Concédant : Commune d'Esquelbecq (2 118 hab.)</p> <p>Missions : acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages</p> <p>Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 216 logements dont environ 30% en logements intermédiaires ou petits collectifs, environ 35% en individuels groupés et environ 35% en lots libres, proposant une offre de logements T2, T3, T4. • Une programmation aujourd'hui évaluée au maximum à 36 logements locatifs sociaux, à confirmer en fonction de l'évolution du financement du logement social par l'Etat d'ici les 10 prochaines années. • Une trame viaire et un réseau de desserte organisés selon un axe visuel nord/sud. • Un réseau de liaisons douces. • Des ouvrages de gestions des eaux pluviales, prévoyant environ 3 600 m³ de stockage <p>Montant global d'opération : 8.3 M € HT Délais : 12 ans</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : Atelier MA (mandataire) / Jérôme Houyez / Odile guerrier / Profil / Alpha. Etude d'impact et agricole obtenue. Dossier DLE : en instruction. Dossier DUP déposé – arrêté DUP obtenu le 24/01/2023 AVP validé PRO en cours phase 1. Négociations foncières en cours (90 % du foncier négocié en attente de rédaction de promesse) Dossier de réalisation ZAC : 2ème semestre 2024.</p>
COMMERCIALISATION	
<p>Calendrier des travaux - ZAC de la Clé</p>	<p>Opérateur logement:</p> <p>Flandres Opale Habitat (ex : LA MAISON FLAMANDE) pour la réalisation des logements en locatifs et PSLA</p> <p>Appel à Manifestation d'intérêt en cours pour les premiers lots accession (date limite de remise des offres le 20 novembre 2023). Négociation en cours.</p>

8 Concession d'aménagement – Réhabilitation du quartier de la Maladrerie à Quiévy

PROGRAMME																																																													
	<p>Périmètre : 1 ha</p> <p>Concédant : Commune de Quiévy (1771 hab.)</p> <p>Missions : acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages</p> <p>Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • voiries de desserte, d'espaces publics, placette, liaisons piétonnes, stationnement mutualisé ; • 25 unités logements (individuels ou maisons groupés) <p>Montant global d'opération : 1.5 M € HT</p> <p>Délais : 8 ans</p> <p>Avenant 1 signée le 10/07/2020</p> <p>Avenant 2 signé le 19/10/23 : prolongation d'une année pour recherche de financement et deux ans supplémentaires pour la réalisation en cas d'obtention des financements.</p> <p>Dossier au titre du fond friche 2020-21-22-23-plan de relance déposé mais non retenu.</p> <p>Subvention ADVB 2023 : 173k€.</p> <p>Dépôts d'un dossier au titre du fond vert en 2024</p> <p>Dépôt d'un dossier au titre du FEDER en 2024.</p>																																																												
ETUDES ET TRAVAUX																																																													
<p>PROPOSITIONS : Plan d'aménagement - Scénario de synthèse - 1/1000e</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Désignation</th> <th>Surface en m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>LOT 1</td><td>815</td></tr> <tr><td>LOT 2</td><td>419</td></tr> <tr><td>LOT 3</td><td>456</td></tr> <tr><td>LOT 4</td><td>456</td></tr> <tr><td>LOT 5</td><td>875</td></tr> <tr><td>LOT 6</td><td>203</td></tr> <tr><td>LOT 7</td><td>90</td></tr> <tr><td>LOT 8</td><td>87</td></tr> <tr><td>LOT 9</td><td>326</td></tr> <tr><td>LOT 10</td><td>160</td></tr> <tr><td>LOT 11</td><td>156</td></tr> <tr><td>LOT 12</td><td>215</td></tr> <tr><td>LOT 13</td><td>343</td></tr> <tr><td>LOT 14</td><td>154</td></tr> <tr><td>LOT 15</td><td>123</td></tr> <tr><td>LOT 16</td><td>151</td></tr> <tr><td>LOT 17</td><td>111</td></tr> <tr><td>LOT 18</td><td>117</td></tr> <tr><td>LOT 19</td><td>151</td></tr> <tr><td>LOT 20</td><td>151</td></tr> <tr><td>LOT 21</td><td>111</td></tr> <tr><td>LOT 22</td><td>120</td></tr> <tr><td>23 lots</td><td>1 355</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Désignation</th> <th>Nombre de logements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Lot libre</td><td>5</td></tr> <tr><td>Accession</td><td>2</td></tr> <tr><td>Locatif social</td><td>15</td></tr> <tr><td>Réhabilitation</td><td>0</td></tr> <tr><td>Total</td><td>22</td></tr> </tbody> </table>	Désignation	Surface en m²	LOT 1	815	LOT 2	419	LOT 3	456	LOT 4	456	LOT 5	875	LOT 6	203	LOT 7	90	LOT 8	87	LOT 9	326	LOT 10	160	LOT 11	156	LOT 12	215	LOT 13	343	LOT 14	154	LOT 15	123	LOT 16	151	LOT 17	111	LOT 18	117	LOT 19	151	LOT 20	151	LOT 21	111	LOT 22	120	23 lots	1 355	Désignation	Nombre de logements	Lot libre	5	Accession	2	Locatif social	15	Réhabilitation	0	Total	22	<p>Maitre d'œuvre : groupement AD'AUC/Verdi ESQ/AVP validé</p> <p>PRO validé</p> <p>DCE en cours</p> <p>DLE – instruction en cours</p> <p>Avenant de prolongation, validé par le comité d'engagement et des risques de NORDSEM en date du 27/09/2023 et approuvé en conseil municipal le 19/10/23 pour 3 années.</p>
Désignation	Surface en m²																																																												
LOT 1	815																																																												
LOT 2	419																																																												
LOT 3	456																																																												
LOT 4	456																																																												
LOT 5	875																																																												
LOT 6	203																																																												
LOT 7	90																																																												
LOT 8	87																																																												
LOT 9	326																																																												
LOT 10	160																																																												
LOT 11	156																																																												
LOT 12	215																																																												
LOT 13	343																																																												
LOT 14	154																																																												
LOT 15	123																																																												
LOT 16	151																																																												
LOT 17	111																																																												
LOT 18	117																																																												
LOT 19	151																																																												
LOT 20	151																																																												
LOT 21	111																																																												
LOT 22	120																																																												
23 lots	1 355																																																												
Désignation	Nombre de logements																																																												
Lot libre	5																																																												
Accession	2																																																												
Locatif social	15																																																												
Réhabilitation	0																																																												
Total	22																																																												
COMMERCIALISATION																																																													
	<p>Commercialisation engagée avec Partenord Habitat</p>																																																												

9 Concession d'aménagement – Aménagement de plusieurs sites à enjeux de centre-ville à Quiévrechain

PROGRAMME	
 <p>Diagnostico du territoire – Agence Diversité</p>	<p>Concédant : Commune de Quiévrechain Périmètre : 4.9 ha répartis en 5 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'espace Félicien LEDOUX, • La traversée centre-ville – Aunelle, • La friche SOFANOR, • L'îlot EQUIPART, • La cour Bourgogne <p>Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'un programme d'environ 130 logements minimum - Requalification des espaces publics et paysagers <p>Montant global d'opération : 3.5 M € HT Durée de la concession : 10 ans Avenant n° 1 signé le 06/07/2021 Dossier au titre du fond friche- plan de relance déposé et obtenu pour Equipart en 2021 Dépôts de dossiers au titre du fond vert pour les secteurs Equipart (pollution) et Sofanor réalisés en mars 2023-non obtenu.</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : AD'AUC/ SLAP PAYSAGE/ VERDI Equipart : PA obtenu purgé-PA modificatif déposé en avril. Phase PRO DCE mis à jour suite aux échanges avec Nexity. Aunelle : AVP finalisé Foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours bourgogne : acquis. Equipart : acquis. Equipart et Aunelle arrêté de DUP obtenu en oct 2022. Reste à acquérir 67 m² (succession non liquidée). Sofanor : EPF Félicien Ledoux : ville (apport en nature).
COMMERCIALISATION	
	<p>Aunelle : accord de principe avec Maisons et Cité. Equipart : promesse signée le 30/12/23 avec Nexity Village. Piraino/Proteram sur le site Félicien Ledoux.</p>

10 Concession d'aménagement Millonfosse

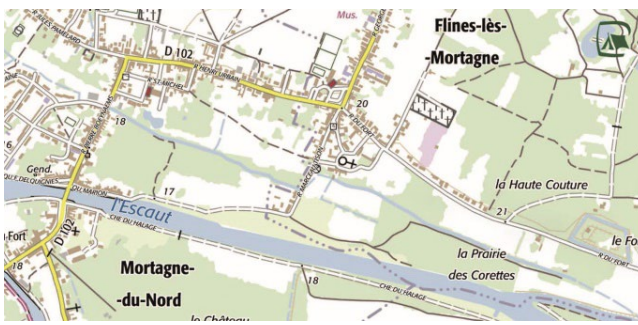


Suite au conseil municipal du 28/09/21, la ville de Millonfosse a voté contre le CRAC 2020. NORDSEM a, ensuite, rencontré la ville de Millonfosse qui a cette occasion, a émis le souhait de résilier à l'amiable la concession d'aménagement.

Suite au Conseil d'Administration du 25 avril 2022, il a été convenu de proposer un échelonnement du reste à charge de la ville d'un montant de 21.415,91€.

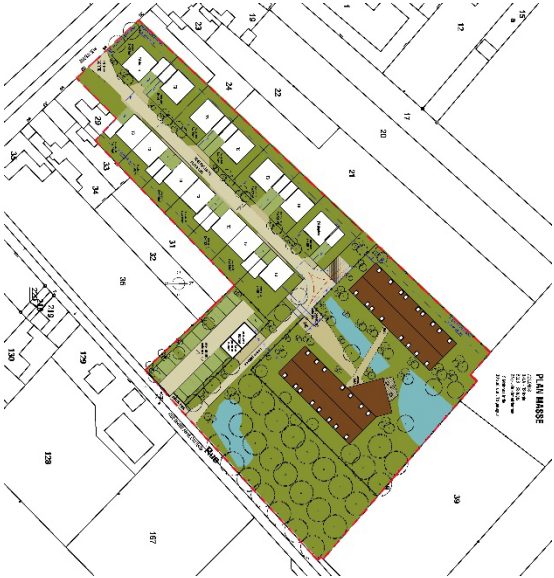

Suite à la proposition de NORDSEM à la ville de Millonfosse, l'échéancement des 21.415,91€ de reste à charge a été défini comme suit :

- 2022 : 8.000€ (réglé le 30/11/2022)
- **2023 : 8.000€ (réglé le 18/05/2023)**
- 2024 : 5.415,91€.




11 Concession d'aménagement Flines Lez Mortagne

PROGRAMME	
	<p>Concédant : Ville de Flines Lez Mortagne Périmètre : 1.4 ha, Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création de logements ; - Espaces publics de qualité ; - Revaloriser les abords du canal de l'Escaut - Valorisation de l'environnement paysager du site et prise compte de sa mémoire industrielle. <p>Durée de la concession : 5 ans (avenant de prolongation à prévoir en 2024) Montant global d'opération : 908 k € HT Subvention village et bourg obtenue : 202 k€. Dossier fond vert accordé en décembre 2023 pour un montant de 246.000 €.</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre - URBAFOLIA AVP validé DLE obtenu DCE en cours/notification en juin 24.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Opérateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PARTENORD HABITAT pour les maisons individuelles PC obtenu - AGES ET VIE pour la résidence sénior

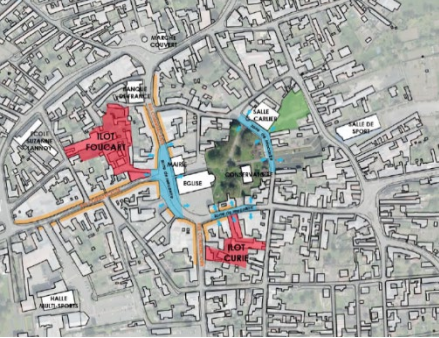



12 Concession d'aménagement Escaudœuvres

PROGRAMME	
	<p>Concédant : Ville d'Escaudœuvres</p> <p>Périmètre : 3,2 ha réparti en 2 secteurs : 1). Secteur de la Louvière environ 2,2 ha 2). La friche Vandorpe environ 1 ha</p> <p>Programme : - la réalisation d'environ 100 logements, - la qualification des espaces publics et paysagers liés à ces sites.</p> <p>Durée de la concession : 11 ans Montant global d'opération : 2,3 M € HT Durée de la concession : 11 ans Avenant n°1 signé le 22/10/21</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : KVDS/PROJEX/DIAGOBAT Esquisses validées sur Vandorpe et La Louvière AVP en cours</p> <p>Négociations foncières secteur la Louvière en cours</p> <p>Comité de pilotage pour le financement réalisé le 26/01/2024.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Contacts en cours avec Partenord, Clésence, Nexity Village et Piraino</p>


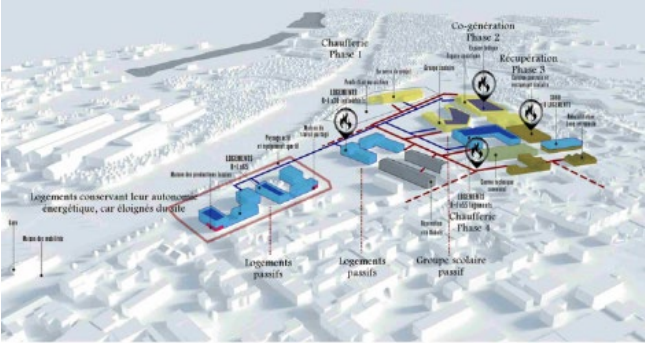
13 Concession d'aménagement Escaudain

PROGRAMME	
	<p>Concédant : Ville d'Escaudain Périmètre : 7 ha Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'environ 180 logements, - Développer des équipements de proximité utiles à la vie du quartier et de la Commune, - S'intégrer dans le réseau viaire et structurant de la Ville et assurer des liaisons fortes avec les quartiers riverains, le centre-ville et les équipements publics existant à proximité. - Assurer la sécurisation pour les accès au collège. <p>Durée de la concession : 10 ans Montant globale d'opération : 4.2 M € HT Un avenant au traité de concession a été signé le 14 décembre 2022 afin de permettre le réajustement de la participation d'apport en foncier de la ville suite à l'estimation des domaines Subvention Départementale – pistes cyclable (perçue directement par la ville) : 32 k€</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : AD'AUC/IRIS CONSEIL/PAYSAGE ET TERRITOIRE. Notification faite le 09 avril 2020 AVP Validé. PRO validé. Dossier de Création de ZAC réalisé. La ville a délibéré le 07 juin 2022 afin d'approuver le dossier de création de la ZAC DLE obtenu. Dossier de réalisation de ZAC délibéré au Conseil Municipal du 28/02/2023. Diagnostic archéologique réalisé en sept 2023. Instruction en cours. PC obtenus pour 193 logements.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Promesse signée avec Nexity Village en date du 29 décembre 2022 pour les programmes de l'ensemble des phases hors Terrains à Bâtir Négociation avec Clésence et SIGH en cours.</p>

14 Concession d'aménagement Solesmes

PROGRAMME	
 	<p>Concédant : Ville de Solesmes</p> <p>Périmètre : 4 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ilot Foucart (0,6ha) • Ilot Curie (0,5 ha) • Abords de l'hôtel de ville, du conservatoire et de l'église (environ 3 ha) <p>Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de logements • Valorisation de commerces et des services municipaux et/ou intercommunaux (bibliothèques, associations, logement d'urgences...) • Développer des équipements de proximité <p>Montant global d'opération : 2 M € HT</p> <p>Durée de la concession : 7 ans</p> <p>Subvention fond friche- plan de relance obtenue : 1.711K€</p> <p>Subvention Conseil Départemental – trottoirs abords RD (perçue directement par la ville) : 51 k€</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
 	<p>Maitre d'œuvre : Cabinet TESSON/GP ARCHITECTES/Agence Florian Valérie/Cible VRD/Somme Nature Etudes et Travaux. Notification faite le 20 avril 2020</p> <p><u>Travaux centre bourg</u> Esquisse/ AVP/PRO validé Notification le 30/06/22 et démarrage des travaux : lot 1 : LECLERCQ TP lot 2 : ID VERDE Travaux jusqu'à mai 2024. <u>Ilot Foucart</u> : PRO validé. Permis d'aménager et permis de construire obtenus. Foncier : convention EPF.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Commercialisation en cours</p> <p>AMI : SIGH retenu sur l'îlot Foucart</p>



15 Concession d'aménagement FOURMIES ECO QUARTIER REV 3

PROGRAMME	
	<p>Concédant : Ville de Fourmies Aménagement du quartier REV 3 du site des verreries Périmètre : 15 ha Programme : - La création de nouveaux 350 à 400 logements - L'aménagement des espaces publics. Montant global d'opération : 9,4 M € HT</p> <p>Durée de la concession : 15 ans Subvention FNADT obtenue : 49 K€ Subvention fond friche obtenue : 351K€ Subvention NPNRU obtenue : 680K€ Dossier de subvention déposé début 2023 au titre du fond vert-instruction reportée à 2024. Dossier fléché au dispositif PTS du département.</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : Atelier 9.81 / SLAP / MA-GEO. Notifié le 19/04/2021</p> <p>AVP validé PRO validé sur la phase 1 DCE en cours</p> <p>Travaux EPF depuis novembre 2023</p> <p>Lancement travaux de dépollution et gestion de la pollution T3 2024, pilotés par Nordsem.</p> <p>Dossier de réalisation de ZAC T3 2024.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Promocil : Reconstitution d'offre dans le cadre du NPNRU pour les lot 2 et 3 pour 63 logements.</p>


16 Concession d'aménagement MAUBEUGE PONT DE PIERRE (ANRU)

PROGRAMME	
 	<p>Périmètre : 10.8 ha Concédant : Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre Missions : acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - restructuration du quartier : composition d'un nouveau maillage Nord Sud entre l'Avenue Jean Jaurès et la route de Feignies en passant par la rue du Pont de Pierre ; reprise générale des espaces publics - démolition de 150 logements (réalisés par les bailleurs) - création d'environ 80 logements - recomposition de l'offre en équipements publics. <p>Montant global d'opération : 15,9 M € HT Délais : 7 ans</p> <p>L'avenant n°1 au traité de concession en cours de signature et la convention d'avance de trésorerie ont été approuvés par la CAMVS le 19 octobre 2023.</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
 	<p>Urbaniste en chef et Maître d'œuvre : Atelier MA / NERVURES / STRATE. Notifié le 05/10/2022</p> <p>Négociations foncières en cours.</p> <p>Phase AVP validé. OS PRO : février 2024</p> <p>Travaux : permis démolir salle des Hêtres accordé. Société Midavaine retenue pour les travaux de démolition Acquisition auprès de la ville en cours afin de permettre le lancement de la démolition courant avril 2024.</p> <p>Foncier : DUP enquête publique terminée. Accord amiable sur 40 % environ. Acquisition du 162 rue Jaurès réalisée le 18 octobre 2022.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Opérateurs : HABITAT DU NORD SIGH</p>



17 Concession d'aménagement MAUBEUGE LOUVROIL SOUS LE BOIS (ANRU)

PROGRAMME	
 	<p>Périmètre : 9.9 ha (recyclage de friche EPF)</p> <p>Concédant : Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre</p> <p>Missions : acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages</p> <p>Programme :</p> <p>Maubeuge :</p> <ul style="list-style-type: none"> - démolition de 71 logements du parc privé dont 24 sont actuellement occupés - 6 secteurs de projets immobiliers : réalisation de 80 logements neufs environ, 1.000 m2 SdP environ de surfaces à vocation économique et programme d'équipements publics. <p>Louvroil :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition de 66 logements dont 31 sont occupés - 6 sites d'intervention sont identifiés dont 5 permettant la réalisation d'environ 40 logements sociaux, la création de surfaces d'activités et de commerces en Rdc, principalement le long de la rue d'Haumont et un équipement d'intérêt communautaire sur le site « Coteaux Sud ». <p>Montant global d'opération : 25.9 M € HT</p> <p>Délais : 9 ans</p> <p>L'avenant n°1 au traité de concession en cours de signature et la convention d'avance de trésorerie ont été approuvés par la CAMVS le 19/10/23</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
  	<p>Urbaniste en chef et Maître d'œuvre : Atelier 9.81 / SLAP /MA-GEO/ AGECI ENGINEERING. Notifié le 05/10/2022</p> <p>MOE : Phase AVP validé.</p> <p>PRO en suspens : intégration du programme quartier résilient. (AAP dont le dossier de Nordsem a été lauréat sur le thème de la mobilité)</p> <p>Dossier Loi sur l'Eau accordé.</p> <p>Travaux : prévision décembre 2024</p> <p>Foncier : DUP EPF en instruction.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Opérateurs : PROMOCIL/ Habitat du Nord</p>

18 Concession d'aménagement MAUBEUGE ZAC PROVINCES
FRANCAISES (ANRU)

PROGRAMME	
<p>Commune de Maubeuge</p> 	<p>Périmètre : 6.9 ha (NPNRU)</p> <p>Concédant : Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre</p> <p>Missions : acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages</p> <p>Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programme d'aménagement des espaces publics - démolition de 470 logements (réalisés par les bailleurs) - création d'environ 165 logements - reconstitution de l'offre en équipements publics. <p>Budget prévisionnel : environ 11,7 M€ HT Durée prévisionnelle concession : 9 ans Concession signée en décembre 2022</p> <p>L'avenant n°1 au traité de concession en cours de signature et la convention d'avance de trésorerie ont été approuvés par la CAMVS le 19 octobre 2023.</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Urbaniste en chef et Maître d'œuvre : Atelier MA, Nervure, Strate (CAO 28 08 2023).</p> <p>Avancement : mise à jour du plan guide (avancement selon démolition du bailleur). Lancement AVP en mai.</p> <p>Gestion transitoire et concertation : Espace environnement. Ecriture en cours de la stratégie de concertation.</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Opérateurs : bailleurs et promoteurs</p>

19 Concession d'aménagement « Quartier de la Scarpe » à LALLAING

PROGRAMME	
	<p>Concédant : Ville de Lallaing</p> <p>Périmètre : environ 10 ha</p> <p>Programme :</p> <p>Environ 100 logements,</p> <p>Réalisation d'espaces publics (comprenant les espaces verts, les voiries, les places et stationnements publics).</p> <p>Budget prévisionnel : environ 3.8 M€ HT</p> <p>Durée prévisionnelle concession : 10 ans</p> <p>Le projet de concession a été validé au comité des risques du 27 septembre 2023</p> <p>Attribution prévue au conseil municipal du 29 novembre 2023</p> <p>Signature de la concession le 04 décembre 2023</p>
ETUDES ET TRAVAUX	
	<p>Maitre d'œuvre : consultation en cours</p>
COMMERCIALISATION	
	<p>Opérateurs : bailleurs et promoteurs</p>

3/ OPERATIONS EN VEFA ET OPERATION IMMOBILIERE EN CO-PROMOTION

1 Opération immobilière avec VEFA sur Neuville sur Escaut

NEUVILLE SUR ESCAUT



- Périmètre : 5 ha
 - Montage :
 - SCCV créée en septembre 2019 : Co promotion avec CREER PROMOTION (60%) et NORDSEM (40%)
 - Opération mixte de 168 logements, réalisés en 3 phases et se décomposant comme suit :
 - 111 logements sociaux vendus en VEFA pour un bailleur social
 - 1 macro lot vendu à un bailleur social (réalisation d'environ 39 logements en maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur)
 - 18 maisons en accessions à la propriété réalisées en VEFA
 - Vente de 8 lots libres (terrains à bâtir)
- Commercialisation réalisée pour les 111 logements sociaux en VEFA et vente du macro lot : l'ensemble au bailleur social Clésence.
- Démarrage des travaux VRD de la 1ère phase en Mars 2021
 - Constructions engagées en septembre 2021
 - Comité d'engagement et des risques de bouclage de l'opération 23 Novembre 2020
 - Acquisition 26 novembre 2020
 - Acte de VEFA phase 1 signé avec Clésence le 29 janvier 2021
 - Acte VEFA phase 2 signé en décembre 2021 et OS des travaux de la phase 2 lancé fin 2021
- Livraisons :
- 22 maisons livrées en avril 23
 - 3 collectifs livrés en juin 2023 (24 logts)
 - Collectif de 16 logements sociaux le 14/11/23
 - Commercialisation de 3 TAB en cours

Clésence a sollicité la SCCV en vue d'acheter le dernier lot en VEFA en lieu et place d'un achat de terrain initialement prévu par Clésence en maîtrise d'ouvrage interne.

Le comité d'engagement de Clésence a validé l'offre de VEFA le 11/10/2023.

L'acte de réitération avec Clésence est prévu en juin 2024 (acte de réservation signé le 13/03/24).

A ce jour, le montant des fonds propres de NORDSEM versés en avances en compte courant d'associé s'élève à 426 k€ à fin 2023.

II. PRESENTATION DES COMPTES - EXERCICE 2023

1/ Préambule

Les comptes présentés dans le document annexé concernent le neuvième exercice de la société, du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Faits marquants de l'exercice 2023

L'année 2023 a été marquée par :

- la signature d'une nouvelle concession d'aménagement :
 - Aménagement du quartier de la Scarpe à Lallaing (signée en décembre 2023)
- La clôture de la concession d'aménagement de l'îlot du Centre-ville de Beuvrages « Les jardins de Jeanne » (novembre 2023)

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 comprennent :

- Le bilan et le compte de résultat de la société
- Le bilan et le compte de résultat des 18 opérations conduites en concession d'aménagement :
 - Îlot du Centre-ville de Beuvrages « Les jardins de Jeanne »
 - Site de la Batellerie à Merville
 - Requalification de la Friche Industrielle SASA à Saint Python
 - Réalisation d'un nouveau quartier ancien site Leclerc à Caudry
 - Création d'une résidence à usage principal d'habitation « Voie d'Hermenne » à Proville
 - Requalification du pôle gare centre-ville de de Jeumont
 - ZAC de Clé des Champs à Esquelbecq (signée en 2018)
 - Réhabilitation du quartier de la Maladrerie à Quiévy (signée en 2018)
 - Aménagement de plusieurs sites à enjeux de centre-ville de Quiévrechain (signée en 2018)
 - Aménagement du site de « l'ancienne Rubannerie » de Flines Lez Mortagne (signée en 2019)
 - Aménagement multi-sites des secteurs Saint pierre, La Louvière et la Friche Vandorpe à Escaudœuvres (signée en 2019)
 - Aménagement au projet urbain de la « Résidence du Collège » d'Escaudain (signée en 2019)
 - Aménagement d'îlots de Centre-bourg de Solesmes (signée en 2019)
 - Aménagement de l'Eco Quartier REV3 de Fourmies (signée en 2020)
 - Aménagement du secteur « Pont de Pierre » à Maubeuge (signée en 2021)
 - Aménagement du secteur « Sous le Bois » à Maubeuge et Louvroil (signée en 2021)
 - Aménagement ZAC Provinces Françaises à Maubeuge (signée en 2022)
 - Aménagement du quartier de la Scarpe à Lallaing (signée en 2023)
- *Les comptes sont complétés par une annexe.*

Les tableaux ci-après détaillent les soldes du bilan et du compte de résultat imputables à la société et aux opérations en concessions d'aménagement.

2/ Comptes de la Société

1. Compte de résultat Société

A – Résultat (présentation économique)

en K€ HT	Réalisé au 31/12/17	Réalisé au 31/12/18	Réalisé au 31/12/19	Réalisé au 31/12/20	Réalisé au 31/12/21	Réalisé au 31/12/22	Budget 2023 (CA du 07/11/22)	Réalisé au 31/12/23
Rémunérations Etudes, AMO	74	33	60	18	20	64	19	3
Rémunérations Mandats								
Rémunérations Concessions	119	193	325	455	601	582	721	760
Opérations propres		0	75	22	102	35	145	124
Produits divers	0	0	18	14	1	1	25	53
Reprises de provisions	0	0	0	0	0	52	0	0
Produits d'exploitation	193	225	477	509	724	733	910	940
Frais de personnel	243	290	318	380	446	485	662	564
Prestations diverses	60	48	77	61	103	79	67	78
Autres frais dont loyers	53	63	63	61	107	136	148	120
Dotations aux amortissements	20	21	21	8	8	8	12	10
Dotations aux provisions	0	0	0	0	51	0	1	159
Impôts et taxes	2	3	2	4	5	4	11	6
Charges d'exploitation	377	425	482	514	721	713	901	937
RESULTAT EXPLOITATION	-184	-200	-4	-5	+2	+20	+9	+3
Produits financiers	14	13	13	18	16	33	8	126
Charges financières		0	0	0	0	10	0	97
RESULTAT FINANCIER	14	13	13	18	16	+23	+8	+29
Produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges exceptionnelles	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET AVANT IS	-170	-187	+9	+13	+18	+43	+17	+32
IS	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET APRES IS	-170	-187	+9	+13	+18	+43	+17	+32

Le résultat d'exploitation est bénéficiaire +3 k€ (contre +20 k€ en 2022). Ce résultat est amélioré par un résultat financier de +29 k€ ce qui conduit à un résultat net bénéficiaire à hauteur de +32 k€ (budget initial +17 k€).

B - Produits

Les produits de l'exercice 2023 ont été enregistrés pour 1.066 k€.

(en K€)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Produits d'exploitation	69	193	225	477	509	724	733	940
Produits financiers	18	14	13	13	18	16	33	126
Produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS (Global)	87	207	238	490	526	740	766	1.066

Les produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 940 k€ et se composent comme suit :

- Rémunérations d'AMO pour **3 k€** (contrat d'AMO de Villers en Cauchies)
- Rémunérations des concessions d'aménagement : **760 k€**
 - 32 k€ Beuvrages dont + 10 k€ de reprises de Produits Constatés d'Avances; 7 k€ de rémunération de travaux ; et 15 k€ de rémunération de clôture de la concession
 - 20 k€ Merville dont 20 k€ de rémunération forfaitaire, - 10 k€ de Produits Constatés d'Avances, 4 k€ de rémunération de travaux et 6 k€ de rémunération de commercialisation;
 - 12 k€ Saint Python dont 4 k€ de reprise de Produits Constatés d'Avances, et 7 k€ de rémunération sur travaux ;
 - 16 k€ Caudry dont 12 k€ de reprise de Produits Constatés d'Avances, et 4 k€ de rémunération sur travaux.
 - 50 k€ Proville dont 20 k€ de rémunération forfaitaire, + 24 k€ de reprise de Produits Constatés d'Avances (conformément à la partie 1 relative à la présentation de la concession de Proville, il n'a pas été retenu par le comité d'engagement et des risques, de prolonger la concession d'une durée supplémentaire de 2 ans) ; 1 k€ de rémunération sur travaux et 5 k€ de rémunération de commercialisation suite à la signature de 2 actes de ventes de terrains à bâtir en 2023;
 - 23,7 k€ Jeumont dont 20 k€ de rémunération forfaitaire + 0,7 k€ de reprise Produits Constatés d'Avances suite au décalage d'avancement des travaux des secteurs République/ Jaurès et 3 k€ de rémunération sur travaux;
 - 28 k€ Esquelbecq de rémunération forfaitaire ;
 - 19 k€ Quiévy dont 15 k€ de rémunération forfaitaire + 4 k€ de reprise de Produits Constatés d'Avances;
 - 38,5 k€ Quiévrechain dont 40 k€ de rémunération forfaitaire, - 2 k€ de rémunération sur acquisition (régularisation de rémunération antérieurement prise), 0,3 k€ de rémunération sur travaux, 0,2 k€ de rémunération de commercialisation;

- 6,25 k€ Flines Lez Mortagne dont 15 k€ de rémunération forfaitaire– 8,75 k€ de Produits Constatés d’Avances;
- 30 k€ Escaudœuvres dont 30 k€ de rémunération forfaitaire (maintien des 27 k€ de Produits Constatés d’Avances passés en 2022);
- 30,1 k€ Escaudain dont 30 k€ de rémunération forfaitaire et 0,1 k€ de rémunération sur travaux;
- 44 k € Solesmes dont 35 k€ de rémunération forfaitaire et 9 k € de rémunération sur travaux ;
- 50 k € Fourmies de rémunération forfaitaire ;
- 123 k€ Pont de Pierre (Maubeuge) dont 130 k€ de rémunération forfaitaire - 7 k€ de Produits Constatés d’Avances permettant de provisionner une rémunération pour la clôture de l’opération non prévue au traité de concession;
- 132 k€ Sous le Bois (Maubeuge/Louvroil) dont 140 k€ de rémunération forfaitaire - 8 k€ de Produits Constatés d’Avances permettant de provisionner une rémunération pour la clôture de l’opération non prévue au traité de concession;
- 75 k€ Provinces Françaises (Maubeuge) dont 80 k€ de rémunération forfaitaire - 5 k€ de Produits Constatés d’Avances permettant de provisionner une rémunération pour la clôture de l’opération non prévue au traité de concession;
- 30 k€ Lallaing : rémunération forfaitaire.

- Honoraires Opérations propres : **124 k€ HT** et concernent les honoraires de la SCCV Neuville Les Près (co promotion avec CREER PROMOTION)

- Produits divers : **53 k€** concernant :

- **31 k€** de produits à refacturer (frais engagés et réglés par la SEM pour la future SPL) et de remboursements des formations par l’OPCO
- **22 k€** quote-part de résultat d’opérations concernant le solde (part du boni revenant à NORDSEM) de l’opération de Beuvrages suite à la clôture de la concession en date du 26 novembre 2023.

Les produits financiers

Ils s’élèvent à **126 k€** du fait de l’optimisation des placements des fonds propres de la société (Crédit Coopératif (parts B), CDC (intérêts pool) et CAT Caisse d’Epargne).

Les produits exceptionnels

Il n’y a pas de produit exceptionnel en 2023.

C - Charges

Les charges d’exploitation

Les charges d’exploitation s’élèvent à **937 k€**.

La décomposition des charges d’exploitation est la suivante :

- **564 k€ de charges de personnel** (budget initial 662 k€) (personnel propre à la SAEML + mise à disposition). 2 recrutements étaient prévus en 2023. Cependant: seul 1 recrutement a été réalisé avec l’arrivée d’un responsable d’opérations à compter du 09/01/23
- **78 k€ de prestations de services** (honoraires expert-comptable, commissaire aux comptes, contrat réseau et prestations juridiques, honoraires de prestation d’étude de création de la future SPL...)

- **120 k€** d'autres charges courantes (locations des bureaux et de matériels, téléphone, électricité, moyens généraux etc.)
- **6 k€** d'impôts et taxes (taxe d'apprentissage, CFE, TVTS, taxe formation, frais d'actes (greffe TC, ..) etc.)
- **159 k€** Provisions pour risques et charges : A fin 2023, il reste 28 terrains à bâtir à vendre sur Proville, représentant 1.593 k€ HT de recettes. A ce jour, aucune promesse n'est en cours. Compte tenu des éléments précédemment présentés, se pose la question de la capacité financière de la ville à rembourser le coût de revient définitif important pour lequel cette dernière n'en a peut-être pas les capacités à court terme.

Par conséquent, il a été comptabilisé en société au 31/12/2023 une provision pour risques et charges de 10% de la valeur des terrains à bâtir non commercialisés (1.593.000€ HT) soit 159.300€. En effet, compte tenu du nombre important de TAB restant à commercialiser et de la sortie de cette opération en 2024 pour laquelle la SEM porte la trésorerie sur ses fonds propres, il est envisagé de faire une offre promotionnelle temporaire afin de commercialiser des terrains assez rapidement et limiter le portage de la trésorerie. Cette opération est estimée à une baisse des prix de ventes des TAB de 10% en moyenne. C'est pourquoi, il est passé une provision pour risques et pertes de 10% de la valeur des terrains au titre du principe de prudence.

- **10 k€** de dotations aux amortissements

Les charges financières

Les charges financières 2023 s'élèvent à **97 k€** et correspondent aux intérêts du POOL CDC suite à la rémunération du Compte Courant des Opérations, réimputés en produits financiers sur les opérations ayant une trésorerie positive.

Les charges exceptionnelles

Il n'y a pas de charge exceptionnelle en 2023.

L'impôt sur les sociétés

Compte tenu du report déficitaire antérieur, le résultat bénéficiaire 2023 n'entraîne pas d'impôt sur les sociétés à régler. Le montant des charges non déductibles fiscalement s'élève à 5.572,74 € (4.454,74€ charges liées à la location des voitures et 1.118€ de TVTS).

COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES DETAILLES AU 31 DECEMBRE 2023

Compte de résultat comptable

(en K€)	Société	Concessions	Opé.Propres	TOTAL
Production biens & services	158	3 092	0	3 250
Production stockée	0	1 437	0	1 437
Reprises de prov/ transferts de ch.	760	51	0	811
Autres produits/ subventions	22	0	0	22
Produits d'exploitation	940	4 581	0	5 520
Achats et charges externes	342	4 486	0	4 828
Impôts et taxes	6	0	0	6
Salaires & charges salariales	420	0	0	420
Dotations aux amortissements	10	0	0	10
Dotations aux provisions	159	72	0	231
Autres charges		22	0	22
Charges d'exploitation	937	4 581	0	5 517
RESULTAT EXPLOITATION	3	0	0	3
Produits financiers	126	0	0	126
Charges financières	97	0	0	97
RESULTAT FINANCIER	29	0	0	29
Produits exceptionnels	0	0	0	0
Charges exceptionnelles	0	0	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0	0	0
Impôt sur les Sociétés	0	0	0	0
RESULTAT NET	32	0	0	32

Bilan

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 - Actif net au 31/12/2023

(en K€)	Société	Concessions	Mandats	Opé.Propres	TOTAL
Actif Immobilisé	26	0	0	0	26
Stocks	0	10 265	0	0	10 265
Avances et acomptes versés		47	0	0	47
Créances Clients	105	444	0	0	549
Capital souscrit et appelé non versé	1	0	0	0	1
Autres créances	443	529	0	0	972
			0		
Actif Circulant	549	11 285	0	0	11 834
Trésorerie	2 530	0	0	0	2 530
Charges constatées avances	4	1	0	0	5
ACTIF au 31/12/2023	3 109	11 285	0	0	14 395
Comptes de Liaison		566		0	566

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 - Passif au 31/12/2023

(en K€)	Société	Concessions	Mandats	Opé.Propres	TOTAL
Capitaux Propres	2 086	0	0	0	2 086
Résultat Exercice	32	0	0	0	32
Fonds Propres	2 118	0	0	0	2 118
Provision pour risques	159	21	0	0	180
Provision pour charges	0	51	0	0	51
Prov. risques et charges	159	72	0	0	231
Dettes auprès des Ets crédit	0	1 410	0	0	1 410
Dettes financières diverses	0	1 104	0	0	1 104
Avances et acomptes reçus	0	410	0	0	410
Fournisseurs	38	79	0	0	118
Dettes fiscales et sociales	97	138	0	0	234
Mandants	0	0	0	0	0
Dettes immobilisations-comptes rattachés	0	0	0		0
Autres dettes	0	8 616	0	0	8 616
Produits constatés d'avance	130	22	0	0	153
Dettes	266	11 779	0	0	12 045
PASSIF au 31/12/2022	2 544	11 851	0	0	14 395
Comptes de Liaison	566		0	0	566

A – Actif - Société

Le montant total de l'actif net de la société s'élève à **3.109 k€**. Il se décompose ainsi :

- Immobilisations corporelles et incorporelles nettes **23 k€**

Valeur brute en fin d'exercice **67 k€**
 Amortissements cumulés en fin d'exercice **45 k€**

- Immobilisations financières **3,4 k€**
- Le poste clients, net de provisions, présente un solde de **105 k€**
- Il se décompose de la manière suivante :

Honoraires SCCV Neuville	68 k€
Facture à établir (à la future SPL)	37 k€
- Le poste autres créances se monte à **443 k€**

Fournisseurs – avoir à recevoir	12 k€
Etat TVA	6 k€
Compte courant associé SCCV Neuville	426 k€
- Le poste capital souscrit appelé non versé se monte à **1,2 k€**
- La trésorerie globale de la société (Fonctionnement et Opérations) s'élève en fin d'exercice à **2.530 K€** à l'actif, dont :

des valeurs mobilières de placement pour **540 k€**
 des disponibilités pour **1.990,5 k€**

Ces disponibilités se répartissent entre :

Société	1.155 k€
Crédit Coopératif	390 k€
Caisse d'Epargne	752 k€
Intérêts courus non échus	7 k€
Solde tickets restaurants	6 k€
Comptes opérations	835 k€
Compte Banque Postale	107 k€
Compte Arkéa Banque	16 k€
Compte CDC opérations	712 k€

Les trésoreries de chaque opération de concessions sont les suivantes :

Concession Beuvrages	47 k€
Concession Merville	272 k€
Concession Saint Python	-317 k€
Concession Caudry	123 k€
Concession Proville	-1121 k€
Concession Jeumont	1.010 k€
Concession Esquelbecq	-425 k€
Concession Quiévy	325 k€
Concession Quiévrechain	-52 k€
Concession Millonfosse	- 41 k€
Concession Flines les Mortagne	- 39 k€
Concession Escaudœuvres	218 k€
Concession Escaudain	-319 k€
Concession Solesmes	-197 k€
Concession Fourmies	188 k€
Concession Pont de Pierre	75 k€
Concession Sous le Bois	340 k€
Concession Provinces Françaises	497 k€
Concession Lallaing	-31 k€

- Charges constatées d'avance **4 k€**

Le seuil d'enregistrement individuel des charges constatées d'avances est fixé à 200€ HT. (Il en est de même pour les factures non parvenues et les produits constatés d'avances).

B – Passif - Société

- Les capitaux propres de la société s'élèvent à **2.118 k€**

Capital social	3.000 k€
Report à nouveau	-914 k€
Résultat exercice 2023	+32 k€

- Le compte de provisions pour risques et charges fait apparaître un solde de **159 k€**

Ce montant correspond à 10% du montant de terrains à bâtir restant à commercialiser sur la concession de Proville afin de permettre une opération de commercialisation coup de poing.

- Les comptes de tiers fournisseurs font apparaître un solde de **38 k€**

Fournisseurs	4 k€
Factures non parvenues	34 k€

- Les dettes fiscales et sociales ressortent à **97 k€**

Paie (personnel + organismes sociaux)	80 k€
Etat ,TVA	17 k€

- Les dettes sur immobilisation ressortent à **0,4 k€**

Ce montant correspond à la participation prise par NORDSEM dans la SCCV Neuville Les Près d'un montant de 400 €, non versée au 31/12/2023.

- Les produits constatés d'avance s'élèvent **130 k€**

Ce montant se décompose comme suit : 10 k€ concession Merville, 2 k€ concession de Saint Python, 16 k€ concession Jeumont, 11 k€ concession de Quiévy, 18 k€ concession Flines les Mortagne, 27 k€ concession Escaudœuvres, 14 k€ concession Pont de Pierre, 16 k€ concession Sous le Bois, 10 k€ concession Provinces Françaises et 7 k€ de subvention de la phase 2 du plan stratégique de NORDSEM).

3. Hors bilan de la Société

- Engagements donnés au 31 décembre 2023 :

NORDSEM a apporté sa caution à hauteur de 40% sur un montant de 1.5 M € correspondant à l'ouverture de crédit de la SCCV Neuville Les près soit une caution de 600 k€ ainsi que la Garantie Financière d'Achèvement à hauteur de 1.143 k€.

Engagements reçus au 31 décembre 2023 2.443 k€
Garantie emprunt Ville de Proville	164.742 €
GAT VRD de Proville d'ARKEA	1.351.039,00€
GAT VRD de Caudry – Caisse d'Epargne	927.527,00€

4. Filiales de la SAEML NORDSEM

- La SAEML NORDSEM détient des participations dans 1 filiale : SCCV Neuville les Près (400€ soit 40%).
- Le montant des avances en comptes courant d'associés versés par NORDSEM s'élève à 426 k€ pour la SCCV Neuville les Près.
- La clôture des comptes au 31/12/2023 de la SCCV Neuville les Près laisse apparaître un bénéfice de 60 k€. Le capital de cette SCCV est de 1 k€ (dont la quote part NORDSEM s'élève à 40%). Par conséquent, les capitaux propres de la SCCV au 31/12/23 s'élèvent à +42 k€.

3/ Comptes des Concessions d'aménagement

1. Compte de résultat des Concessions d'aménagement (consolidé)

Produits (en €)	Concessions - consolidé
Production biens & services	3 092 324
Production stockée	1 436 689
Reprises de provisions	51 495
TOTAL PRODUITS	4 580 507
Charges (en €)	Concessions - consolidé
Charges diverses	22 413
Dotation aux provisions	72 051
Achats & charges externes	4 486 044
TOTAL CHARGES	4 580 507
RESULTAT	0

2. Bilan des Concessions d'Aménagement

L'actif net total des opérations en concessions d'aménagement s'élève à **11.285 k€**.

- Le montant des stocks s'élève à **10.265 k€**
- Ce montant correspond au stock des opérations :

Concession Beuvrages	0 k€
Concession Merville	351 k€
Concession Saint Python	0 k€
Concession Caudry	1.129 k€
Concession Proville	1.324 k€
Concession Jeumont	2.235 k€
Concession Esquelbecq	426 k€
Concession Quiévy	145 k€
Concession Quiévrechain	715 k€

Concession Millonfosse	0 k€
Concession Flines lez Mortagne	108 k€
Concession Escaudœuvres	187 k€
Concession Escaudain	321 k€
Concession Solesmes	1.287 k€
Concession Fourmies	589 k€
Concession Pont de Pierre	725 k€
Concession Sous le Bois	553 k€
Concession Provinces Françaises	141 k€
Concession Lallaing	31 k€

- Le poste avances et acomptes s'élève à **47 k€**
(1,5 K€ (Noréade) pour Saint Python et 45 k€ (Noréade) pour Caudry)
- Le poste créances clients et comptes rattachés s'élève à **444 k€**
(correspondant aux appels d'acomptes de participations à remises d'ouvrages des collectivités non concédantes: Pont de Pierre : 202 k€ ; Sous le Bois : 169 k€ ; Provinces Françaises : 73 k€)
- Le poste autres créances s'élève à **529 k€**

Provision notaires	6 k€
Solde de TVA non encore déductible et crédit de TVA	14 k€
Créance sur participation à percevoir (relative aux concessions de Millonfosse et Beuvrages)	28 k€
Créance subventions à percevoir (relative à la concession de Saint Python)	482 k€
- Charges constatées d'avances..... **0,6 k€**

Le compte de liaison entre conventions publiques d'aménagement/société..... **566 K€**

- Concession Beuvrages (47 k€ - 22 k€ quote part du boni imputée en société) 25 k€
- Concession Merville 272 k€
- Concession Saint Python -317 k€
- Concession Caudry 123 k€
- Concession Proville -1121 k€
- Concession Jeumont 1.010 k€
- Concession Esquelbecq -425 k€
- Concession Quiévy 325 k€
- Concession Quiévrehain -52 k€
- Concession Millonfosse (-41k€+36 k€ quote part de perte imputée en société) - 5 k€
- Concession Flines les Mortagne - 39 k€
- Concession Escaudœuvres 218 k€
- Concession Escaudain -319 k€
- Concession Solesmes -197 k€
- Concession Fourmies 188 k€
- Concession Pont de Pierre 75 k€
- Concession Sous le Bois 340 k€

○ Concession Provinces Françaises	497 k€
○ Concession Lallaing	-31 k€

Le passif des opérations en concession s'analyse de la façon suivante :

- Les provisions pour risques (neutralisation du boni de Beuvrages) s'élèvent à **21 k€**
- Les provisions pour charges prévisionnelles s'élèvent à **51 k€**
- Les dettes fournisseurs s'élèvent à **79 k€**
- Les avances et acomptes reçus s'élèvent à **410 k€**
(acomptes de participations à remise d'ouvrages pour les collectivités non concédantes (nouveau mécanisme comptable à partir de 2023 pour l'application des réformes et automatisation du FCTVA) : 168 k€ pour la concession de Pont de Pierre, 180 k€ pour la concession de Sous le Bois, et 61 k€ pour la concession de Provinces Françaises)
- Les dettes fiscales et sociales (TVA à payer : 62 k€+ TVA collectée sur factures à encaisser : 74 k€) **138 k€**
- Le total des autres dettes s'élève à **8.616 k€**

(Appels d'avances sur participations des collectivités concédantes + part des non concédantes avant 2023 : 275 k€ pour la concession de Merville, 850 k€ pour la concession de Caudry, 3.189 k€ pour la concession de Jeumont, 470 k€ pour la concession de Quiévy, 400 k€ pour la concession de Quiévreachain, 66 k€ pour le concession de Flines Les Mortagne, 406 k€ pour la concession d'Escaudœuvres, 627 k € pour la concession de Solesmes, 430 k€ pour la concession de Fourmies, 789 k€ pour la concession de Pont de Pierre à Maubeuge, 839 k€ pour la concession Sous le Bois à Maubeuge/Louvroil et 275 k€ pour la concession de Provinces Françaises)

A noter que ce poste a baissé en 2023 suite à la remise des ouvrages des concessions de Beuvrages et Saint Python, entraînant un remboursement des avances versées et un paiement des participations sur ces opérations.

- Le total des emprunts et dettes financières divers s'élève à **1.104 k€**
(5 k€ d'intérêts courus non échus, Avances subventions Fonds Friches versées par l'Etat, FNADT, Agence de l'Eau : 59 k€ pour la concession de Jeumont (Agence de l'Eau), 159 k€ pour la concession de Quiévreachain, 514 k € pour la concession de Solesmes, 246 k€ pour la concession de Caudry et 120 k€ pour la concession de Fourmies)
- Produits constatés d'avances **22 k€**
- Le total des emprunts mobilisés auprès d'établissement de crédit s'élève à **1.410 k€**

- Etat des emprunts engagés et mobilisés au 31/12/2023

Opés	Banque	Financement obtenu	Montant mobilisé au 31/12/23	Reste à mobiliser	Remboursé en 2023	En cours 31/12/23	Garanties
Caudry	Crédit Coopératif	750 000	201.120,20	0	201.120,20	0	Garantie de la collectivité à 80%
Proville	ARKEA	400 000	300.822,34	0	199.997,02	100.825,32	Pas de garantie
Proville	Banque Postale	400 000	313.707,19	0	208.604,62	105.102,57	Garantie de la collectivité à 80%
Merville	Caisse Epargne	339.000,00	339.000	0	0	339.000	Pas de garantie
Caudry	Caisse Epargne	199.848,80	199.848,80	0	0	199.848,80	Pas de garantie
Quiévrechain	Caisse Epargne	102.248,00	102.248,00	0	0	102.248,00	Pas de garantie
Fourmies	Caisse Epargne	215.000,00	215.000,00	0	0	215.000,00	Pas de garantie
CAMVS - PF	Caisse Epargne	348.277,00	348.277,00	0	0	348.277,00	Pas de garantie
Total emprunts contractualisés		2.754.374,80	2.020.023,53	0	609.721,84	1.410.301,69	

III. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

A compter du 21 février 2024, NORDSEM a déménagé ses bureaux dans l'ARTEPARC au 2 rue des Ormes, 59810 LESQUIN.

IV. EVOLUTIONS ULTERIEURES PREVISIBLES

Il n'y a pas d'événement significatif connu susceptible de modifier les comptes présentés.

V. PROPOSITION D'AFFECTION DU RESULTAT 2023

L'exercice 2023 présente un résultat net bénéficiaire de +32.034,46 €. Il est proposé d'affecter ce bénéfice en report à nouveau.

TABLEAU D'AFFECTION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2023

ORIGINES	
Reports à nouveau antérieurs	-913.561,44 €
Résultat de l'exercice	+32.034,46 €
Prélèvement sur les réserves	0 €
TOTAL	-881.526,98 €

AFFECTIONS	
Affectation aux réserves	
Réserve légale	0 €
Réserve spéciale des plus-values à long terme	0 €
Autres réserves	0 €
Dividendes	0 €

Autres répartitions	0 €
Report à nouveau	+32.034,46 €
TOTAL	+32.034,46 €

CAPITAUX PROPRES APRES AFFECTATION DU RESULTAT 2023	
Capital social	3.000.000,00 €
Réserve légale	0 €
Autres réserves	0 €
Report à nouveau	-881.526,98 €
TOTAL	2.118.473,02€

DIVIDENDES VERSES AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES : NEANT

VI. TABLEAU DES RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

L'exercice 2023 est le 9^{ème} exercice clôturé par la SAEML NORDSEM.

Date d'arrêté	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Capital social	3.000.000€	3.000.000€	3.000.000€	3.000.000€	3.000.000€
Nombre d'actions ordinaires	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Nombre maximum d'actions à créer					
Chiffre d'affaires hors taxes (hors rémunération concessions)	1.218.657€	1.299.922€	2.630.623€	1.204.515€	3.249.933€
Résultat avant impôt, participation, dotations amortissements et provisions	+29.746€	+20.396€	+78.243€	-183 €	273.076 €
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Dotations amortissements et provisions	20.989€	7.563€	59.783€	42.760€	241.042€
Résultat net	+8.757€	+12.833€	+18.460€	+42.943€	+32.034€

RESULTAT PAR ACTION

Résultat avant impôt, participation, dotations amortissements et provisions	+0.99€	+0.68€	+2.61€	-0,01€	+9,10€
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	+0.29€	+0.43€	+0.62€	+1.43€	+1.07€

PERSONNEL

Effectif moyen des salariés	2	3	4	4	5
Masse salariale	109 k€	154 k€	200 k€	224 k€	293 k€
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales)	48 k€	69 k€	89 k€	103 k€	128 k€

VII. ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL A LA CREATION DE LA SAEML NORDSEM

COLLEGE PUBLIC		
	Montant total souscrit	pourcentage
Conseil Départemental du Nord	1 994 400,00 €	66,48%
Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre	168 000,00 €	5,60%
Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut	168 000,00 €	5,60%
Communauté d'Agglomération de Cambrai	168 000,00 €	5,60%
MEMBRES DE L'ASSEMBLEE SPECIALE		
<i>Communauté de Communes Cœur de l'Avesnois</i>	8 000,00 €	0,27%
<i>Ville d'Anor</i>	2 500,00 €	0,08%
<i>Ville de Bavay</i>	2 500,00 €	0,08%
<i>Ville de Denain</i>	8 000,00 €	0,27%
<i>Ville de Le Doulieu</i>	1 500,00 €	0,05%
<i>Ville de Neuf-Mesnil</i>	1 500,00 €	0,05%
<i>Ville de Rieulay</i>	1 500,00 €	0,05%
<i>Ville de Bousies</i>	1 500,00 €	0,05%
<i>Ville d'Hestrud</i>	800,00 €	0,03%
<i>Ville d'Hornaing</i>	2 500,00 €	0,08%
<i>Ville de Saint-Python</i>	800,00 €	0,03%
<i>Ville de Douai</i>	8 000,00 €	0,27%
<i>Ville de Bergues</i>	2 500,00 €	0,08%
<i>Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent</i>	10 000,00 €	0,33%
Sous total assemblée spéciale	51 600,00 €	1,72%
TOTAL COLLEGE PUBLIC	2 550 000,00 €	85,00%
COLLEGE PRIVE		
	Montant total souscrit	Pourcentage
Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)	240 000,00 €	8,00%
Crédit Coopératif	50 000,00 €	1,67%
Caisse d'Epargne Nord France Europe	60 000,00 €	2,00%
SAFIDI (EDF)	100 000,00 €	3,33%
TOTAL COLLEGE PRIVE	450 000,00 €	15,00%
CAPITAL TOTAL	3.000.000,00 €	100,00%

REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2023

NORDSEM TABLEAU DES ACTIONNAIRES

COLLEGE PUBLIC			
	Montant total souscrit	pourcentage souscrit	Nombre d'actions
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU NORD	1 734 400,00 €	57,81%	17 344
Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre	168 000,00 €	5,60%	1 680
Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut	168 000,00 €	5,60%	1 680
Communauté d'Agglomération de Cambrai	168 000,00 €	5,60%	1 680
Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole	168 000,00 €	5,60%	1 680
MEMBRES DE L'ASSEMBLEE SPECIALE			
<i>Communauté de Communes Cœur de l'Avesnois</i>	8 000,00 €	0,27%	80
<i>Ville d'Anor</i>	2 500,00 €	0,08%	25
<i>Ville de Bavay</i>	2 500,00 €	0,08%	25
<i>Ville de Denain</i>	8 000,00 €	0,27%	80
<i>Ville de Le Douliou</i>	1 500,00 €	0,05%	15
<i>Ville de Neuf-Mesnil</i>	1 500,00 €	0,05%	15
<i>Ville de Rieulay</i>	1 500,00 €	0,05%	15
<i>Ville de Bousies</i>	1 500,00 €	0,05%	15
<i>Ville d'Hestrud</i>	800,00 €	0,03%	8
<i>Ville d'Hornaing</i>	2 500,00 €	0,08%	25
<i>Ville de Saint-Python</i>	800,00 €	0,03%	8
<i>Ville de Douai</i>	8 000,00 €	0,27%	80
<i>Ville de Bergues</i>	2 500,00 €	0,08%	25
<i>Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent</i>	10 000,00 €	0,33%	100
<i>Communauté de Communes Pévèle Carembault</i>	10 000,00 €	0,33%	100
<i>Communauté de Communes Flandre Lys</i>	10 000,00 €	0,33%	100
<i>Communauté de Communes Pays Solesmois</i>	3 500,00 €	0,12%	35
<i>Commune de Fourmies</i>	2 000,00 €	0,07%	20
<i>Commune de Caudry</i>	3 000,00 €	0,10%	30
<i>Commune de Haussy</i>	1 500,00 €	0,05%	15
<i>Commune de Quiévrechain</i>	2 000,00 €	0,07%	20
Sous total assemblée spéciale	83 600,00 €	2,79%	836
TOTAL COLLEGE PUBLIC	2 490 000,00 €	83,00%	24 900

COLLEGE PRIVE			
	Montant total souscrit	Pourcentage souscrit	Nombre d'actions
Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)	240 000,00 €	8,00%	2 400
Crédit Coopératif	50 000,00 €	1,67%	500
Caisse d'Epargne Nord France Europe	60 000,00 €	2,00%	600
Crédit Agricole Nord de France	60 000,00 €	2,00%	600
SAFIDI (EDF)	100 000,00 €	3,33%	1 000
TOTAL COLLEGE PRIVE	510 000,00 €	17,00%	5 100

CAPITAL TOTAL	3 000 000,00 €	100,00%	30 000
----------------------	-----------------------	----------------	---------------

Le capital versé au 31 décembre 2023 s'élève 2.998.750 €. Il reste 1.250 € de capital appelé non versé.

L'année 2023 a été marquée par l'entrée de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole. En effet, la CAVM a racheté 1.680 actions pour une valeur de 168.000€ auprès du Département du Nord qui reste majoritaire.

Aucun salarié de la société n'est actionnaire de la SAEML NORDSEM.

NORDSEM a pris des participations financières dans 2 SCCV au cours de l'exercice 2019, respectivement 400€ pour la SCCV Neuville Les Près et 400€ pour la SCCV Caudry Eco Quartier. NORDSEM s'est retirée de la SCCV Caudry à fin mars 2022.

Il n'y a pas de prise de participation financière, ni de création de SCCV en 2023.

VII. MANDATS SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2023

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SAEML NORDSEM AU 31/12/2023

	Administrateurs
Conseil Départemental du Nord	Mr Nicolas SIEGLER – Président Mme Sylvie CLERC Mr Frédéric BRICOUT Mr Valentin BELLEVAL Mr Jean-Noël VERFAILLIE Mr Nicolas LEBLANC Mr Grégory BARTHOLOMEUS Mr Julien GOKEL Mme Michelle GREAUME Mr Loïc CATHELAIN
Communauté d'aggl. Maubeuge Val de Sambre	Mr Arnaud BEAUQUEL
Communauté d'Agglo. de la Porte du Hainaut	Mr Aymeric ROBIN
Communauté d'Agglomération de Cambrai	Mr Jacques RICHARD
Ville de Caudry	Mr Ismaël DECALION – repr. l'assemblée spéciale
Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole	Mr Grégory LELONG
Caisse des Dépôts et Consignations	Mme Marie-Claude LOUEMBE
Crédit Coopératif	Mr Xavier HENNEBEL
Crédit Agricole Nord de France	Mr Jean Paul MAMERT

	Censeurs
Caisse d'Epargne Nord France Europe	Mme Stéphanie DELARRE
SAFIDI	Mr Jean Yves SYBILLE
Communauté de Communes Cœur de l'Avesnois	Mr Nicolas DOSEN
Ville d'Anor	Mr Jean Luc PERAT
Ville de Bavay	Mme Francine CAILLEUX-CAUCHETEUX
Ville de Saint-Python	Mr Georges FLAMENGT
Ville de Bergues	Mr Sébastien BEAUCAMP
CC Cœur d'Ostrevent	Mr Xavier BARTOSZEK

Ville de Douai	Mr Yves PIQUOT
Ville d'Hestrud	Mr Pierre HERBET
Ville de Le Doulieu	Mr Dominique WALBROU
Ville de Neuf-Mesnil	Mr Daniel LEFERME
Ville de Rieulay	Mr Marc DELECLUSE
Ville de Bousies	Mr André DUCARNE
Ville d'Hornaing	Mr Philippe VELU
Communauté de Communes Pévèle Carembault	Mr Benjamin DUMORTIER
Communauté de Communes Flandre Lys	M. Joël DUYCK
Communauté de Communes Pays Solesmois	Mr Paul SAGNIEZ
Ville de Fourmies	Mr Mickaël HIRAUX
Ville d'Haussy	Mr Jean Marc BOUCLY
Ville de Quiévrechain	Mr Pierre GRINER
Ville de Denain	Mme Annie DENIS

Aucun jeton de présence n'a été alloué aux administrateurs de la société au cours de l'exercice.

IX. MANDATS EXERCES PAR LES REPRESENTANTS AU CA. (INFORMATION REQUISE DANS LE CADRE DU RAPPORT DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)

MANDATS EXERCES PAR LES ADMINISTRATEURS AU 31 DECEMBRE 2023

NOM	Représentants au CA	Président DG - Président du Directoire DG - membre du Directoire ou DG unique	Président sans mandat de DG	Mandats d'administrateurs exercés en qualité de représentant permanent d'une Collectivité Locale	Mandats d'administrateur exercés en qualité de personne physique ou représentant permanent d'une personne morale (hors SICAV et SCP)	Mandats d'administrateur exercés en qualité de personne physique ou représentant permanent d'une personne morale pour une SICAV ou FCP
Conseil Départemental du Nord	Mr Nicolas SIEGLER	SAEML NORDSEM		SAEML NORDSEM - Société du Canal Seine-Nord Europe - Partenord Habitat - Nord Iogin - I Nord - Centre Hospitalier de Cambrai - Agence d'attractivité du Cambrésis - syndicats mixtes: HDF Mobilité - 59/62 fibre - ponts intérieurs du Canal Seine Nord	SCT NICEAN (gérant) - SAS Le Vauban	
	Mme Sylvie CLERC			SAEML NORDSEM - AFIAFAF - HDEFID - SDIS 59 - Collège Langevin Avesnes-les-Aubert - Collèges Prévost et Momet Caudry CCSP - CDACVGMN - CDNPS CR4S - CSNE - EHPAD Solesmes Nord - Collège Moulin Iwuy - SAFER - SMPNR Avesnois - Collège Saint-Exupéry Solesmes - HDEFID		
	Mr Frédéric BRICOUT					
	Mr Valentin BELLEVAL					
	Mr Jean-Noël VERFAILLIE					
	Mr Nicolas LEBLANC					
	Mr Grégory BARTHOLOMEUS					
	Mr Julien GOKEL					
	Mme Michelle GREAUME					CCAS Cappellette la Grande - SIVU - FCOTER association - EEDK Association - AGUR
	Mr Loïc CATHELAIN				SAEML NORDSEM - SIVOM Alliance Nord-Ost - SIVOM Centre Métropole - CCAS Marcq en Baroeul - EHPAD publiques du canton Lille 2 - Collèges publiques du Canton	
Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre	Mr Amaud BEAUQUEL					
Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut	Mr Aymeric ROBIN			SAEML NORDSEM - SIDEN-SIAN		
Communauté d'Agglomération de Cambrai	Mr Jacques RICHARD			SAEML NORDSEM		
Ville de Caudry	Mr Ismaël DECALION - représentant l'assemblée spéciale					
Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole	Mr Grégory LE LONG			SAEML NORDSEM - Syndicat mixte PNRSE		
Caisse des Dépôts et Consignations	Mme Marie-Claude LOUEMBE			SAEML NORDSEM - SOCIETE DU DEVELOPPEMENT DU DUNKERQUOIS - VALUTECH		
Crédit Coopératif	Mr Xavier HENNEBEL					
Crédit Agricole Nord de France	Mr Jean Paul MAMERT					

X. MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 06 mai 2021, le cabinet MAZARS, située 61 rue Henri Regnault Tour Exaltis, 92400 Courbevoie, a été nommé commissaire aux comptes titulaire. Son mandat débute pour la clôture des comptes de l'exercice 2021 et s'achèvera six ans plus tard lors de l'approbation des comptes 2026 par l'Assemblée Générale de la société, soit normalement au plus tard le 30 juin 2027.

XI. MODE DE DIRECTION DE LA SOCIETE (INFORMATION REQUISE DANS LE CADRE DU RAPPORT DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)

Suite au Conseil d'Administration du 06 décembre 2019, les administrateurs ont opté pour la dissociation des fonctions de président et de directeur général. Le mandat de Mme Hélène Bouveau en tant que Directrice Générale a été renouvelé pour une durée de 5 ans.

La Directrice Générale est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société conformément à la loi.

XII. REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSES PAR LA SOCIETE A SES MANDATAIRES SOCIAUX

Les mandataires sociaux ne sont pas rémunérés. La Directrice Générale de la société est rémunérée via le contrat de mise à disposition avec la SCET GE (groupement d'employeurs).

XIII. CONVENTIONS PASSEES AU COURS DE L'EXERCICE (INFORMATION REQUISE DANS LE CADRE DU RAPPORT DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)

Les conventions réglementées signées en 2023 concernent :

- la SCET (filiale de la Banque des Territoires)

NORDSEM a conclu le 20/2/2023, selon consultation et décision de la Commission des Marchés, un contrat avec la SCET pour une durée de 4 ans, pour les 3 marchés suivants :

- accès à un réseau professionnel : 88 K€ pour 4 ans,
- appui et conseils d'experts : montant maximal 61.4 K€ pour 4 ans,
- couverture des risques par contrats d'assurances : montant maximal 67.6 K€ pour 4 ans.

Les montants pris en charge au cours de l'exercice clos le 31/12/2023 se sont élevés à 35.149,92 € au titre des missions ci-après :

- accès à un réseau professionnel: 22 000.02 € HT,
- appui et conseils d'experts : 3.570,00€ HT, dont 1.450 € réaffectés aux opérations, soit en net: 2.120€
- gestion des assurances : 1 000.02 € HT

- primes d'assurances : 8.579,88€ dont 5.090,75 € réaffectés aux opérations, soit en net : 3.489,13 €

- SCET GE (filiale de la Banque des Territoires)

NORDSEM a conclu, au cours de l'exercice 2022, la convention avec la SCET GE (groupement d'employeurs), le 10/08/2022 pour une durée de 5 ans renouvelable une fois par tacite reconduction pour une durée de 3 ans, pour mise à disposition de la directrice.

Le montant pris en charge au cours de l'exercice clos le 31/12/2023 s'est élevé à 143.477,75 € pour la charge PMAD et 150€ de cotisation d'adhésion à SCET GE.

XIV. DELEGATION EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL (INFORMATION REQUISE DANS LE CADRE DU RAPPORT DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)

Non concernée.