

ETATS FINANCIERS

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

NORDSEM SEM

ARTEA SERVICES- ARTEPARC – Bâtiment 4
9 RUE DES BOULEAUX 59814 LESQUIN CEDEX

Sémaphores Expertise SA

SA au capital de 1 784 415 €

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Hauts-de-France

Bureau : 28, Place de la Gare • BP 30161 • 59016 Lille cedex • Tél. 03 20 43 70 50

Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • Tél. 01 53 62 70 00

388 269 045 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 10 388 269 045

Une société du Groupe Alpha

BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE • METZ • MONTPELLIER • NANTES • NOUMÉA • ORLÉANS • PARIS • ROUEN • SAINT-DENIS DE LA RÉUNION • TOULOUSE

Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Bilan actif	2
Bilan passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	7
<i>Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023</i>	8
<i>NORDSEM Tableau des concessions au 31-12-23</i>	18
<i>NORDSEM Tableau des emprunts au 31-12-23</i>	19
<i>Notes sur le bilan</i>	20
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	29
<i>Autres informations</i>	31



Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	21 915	14 937	6 978	9 022
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	45 402	30 239	15 163	19 563
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	400		400	400
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	3 000		3 000	3 008
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	70 718	45 176	25 542	31 993
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	10 265 371		10 265 371	8 828 682
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	46 500		46 500	71 359
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	548 732		548 732	168 209
Autres créances	971 955		971 955	552 081
Capital souscrit et appelé, non versé	1 250		1 250	1 250
Divers				
Valeurs mobilières de placement	539 831		539 831	336 476
Disponibilités	1 990 593		1 990 593	4 709 187
Charges constatées d'avance (3)	5 026		5 026	8 238
TOTAL ACTIF CIRCULANT	14 369 258		14 369 258	14 675 481
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	14 439 975	45 176	14 394 799	14 707 474
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				5 416

Bilan passif

	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	3 000 000	3 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-913 561	-956 505
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	32 034	42 943
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 118 473	2 086 439
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	179 856	
Provisions pour charges	51 495	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	231 351	
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 410 303	815 650
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 103 879	994 375
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	409 728	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	117 512	463 842
Dettes fiscales et sociales	234 402	98 364
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	400	3 260
Autres dettes	8 616 109	10 099 154
Produits constatés d'avance	152 642	146 392
TOTAL DETTES	12 044 975	12 621 036
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	14 394 799	14 707 474
(1) Dont à plus d'un an (a)		205 926
(1) Dont à moins d'un an (a)	11 635 248	12 415 110
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	3 092 324		3 092 324	1 105 062
Production vendue (services)	157 609		157 609	99 453
Chiffre d'affaires net	3 249 933		3 249 933	1 204 515
Production stockée			1 436 689	2 300 306
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			811 437	669 521
Autres produits			22 413	
Total produits d'exploitation (I)			5 520 472	4 174 342
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			4 827 609	3 779 051
Impôts, taxes et versements assimilés			6 021	4 227
Salaires et traitements			292 666	224 296
Charges sociales			127 710	102 576
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			9 691	8 289
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			231 351	
Autres charges			22 413	35 737
Total charges d'exploitation (II)			5 517 461	4 154 176
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			3 011	20 166
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			36 148	7 943
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			89 680	25 357
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			125 828	33 301
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			96 804	10 523
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			96 804	10 523
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			29 023	22 777
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			32 034	42 943

Compte de résultat (suite)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	5 646 299	4 207 643
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	5 614 265	4 164 699
BENEFICE OU PERTE	32 034	42 943
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

- ANNEXE -

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2023, dont le total est de 14 394 799.22 EUROS et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat bénéficiaire après impôt de 32 034.46 EUROS

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

I. PRÉSENTATION

A la clôture de l'exercice, les principales opérations confiées à NORDSEM sont les suivantes :

- 18 Concessions d'aménagement, dont une nouvelle et une résiliation sur l'année.

II. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

➤ Capital et actionariat :

Valenciennes Métropole est entré au capital de la SEM par le rachat d'actions détenues par le Conseil Département du Nord à hauteur de 168 000 € soit 1 680 actions à 100 €.

➤ Création d'une Société Publique locale et d'un groupement d'intérêts économique :

Afin de compléter les réponses aux besoins, la société a proposé au Conseil d'administration de NORDSEM d'engager la réflexion sur la mise en œuvre d'une SPL (Société Publique Locale) pour proposer aux collectivités un outil complémentaire à la SEM dont les moyens seraient mutualisés avec NORDSEM. Dans ce dispositif, la SPL permet de compléter l'action de la SEM en renforçant la maîtrise politique des collectivités actionnaires au moyen d'un cadre d'intervention direct, souple et pérenne.

Le principe de cet outil permettra, par ailleurs, d'accompagner les collectivités qui souhaitent y recourir, d'accélérer significativement la mise en œuvre et le financement des projets liés aux dispositifs soutenus par l'Etat évoqués ci-dessus.

Afin de mettre en œuvre la création d'une SPL et d'un GIE, NORDSEM a confié au groupement de consultants SEMAPHORES/BMCI/SEBAN, une mission d'étude de faisabilité et de mise en place des outils (SPL et GIE) cofinancée à 50% par la Caisse des Dépôts.

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

➤ Opération BEUVRAGE :

Le bilan de clôture a été délibéré le 13 décembre 2023, donnant quitus à la SEM, et arrêtant un boni final de 44 825,64 €, réparti à 50/50 entre la collectivité et la SEM selon les termes du traité de concession.

➤ Opération PROVILLE :

Compte tenu des difficultés de commercialisation, de la non obtention de participation de la ville ou de subvention, de la non présentation du CRAC 2021 au Conseil Municipal du concédant et de la fin de la concession d'aménagement prévue en juin 2024, une note d'analyse juridique et financière a été réalisée par NORDSEM, (accompagné par Maître Leherissey) en vue de la présentation au comité d'engagement.

Trois scénarios ont été présentés au comité d'engagement et des risques qui s'est réuni le 27 septembre 2023, afin de donner une ligne directrice à suivre pour la suite de l'opération :

- Scénario 1 : Poursuite jusqu'au au terme du contrat au 06/2024 (avec ou sans participation)
- Scénario 2 : Prolongation de 2 ans et impacts si obtention participation/subvention
- Scénario 3 : Activation de clause de rendez-vous article 26 du contrat

Le Comité d'engagement s'est réuni le 27/09/23 n'a pas retenu l'hypothèse d'une prolongation de 2 ans de la concession et a décidé de solliciter l'activation de l'article 26 du traité (clause de RDV) et un courrier en date du 2 octobre 2023 a été transmis à la ville de Proville afin de solliciter un rendez-vous.

Le rendez-vous s'est tenu en Mairie de Proville le 23/10/2023 à l'issue duquel il a été convenu entre les parties :

- Un travail d'optimisation du bilan devait être réalisé en ne réalisant pas certains travaux notamment. Ce travail a été réalisé dans le cadre de l'actualisation du CRAC 2022 (bilan à l'équilibre), transmis à la ville en décembre 2023 pour un passage en délibération auprès du Conseil Municipal de la ville de Proville en mars 2024.

➤ Opération LALLAING quartier de la Scarpe :

Le 4 décembre 2023, la commune de LALLAING a confié à la SEM NORDSEM la concession d'aménagement du quartier de la Scarpe. La durée de la concession est de 10 ans, avec un budget prévisionnel de 3.8 m€ HT.

III. CHANGEMENT DE MÉTHODE D'ÉVALUATION

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

IV. CHANGEMENT DE MÉTHODE DE PRÉSENTATION

Aucun changement notable de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

V. EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE :

NORDSEM a déménagé ses bureaux rue des ormes à Villeneuve d'Ascq à la fin février 2024.

VI. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général et ses règlements modificatifs.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Economie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément aux avis du Conseil National de la Comptabilité des 12 juillet 1984 et 8 décembre 1993 pour les opérations autres que les concessions d'aménagement. Pour celles-ci, le règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été appliqué. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la Fédération des EPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement), applicable aux SPL, a également été respecté.

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES :

VII. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

VII.1 Logiciels :

Les logiciels sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).
Ils sont amortis en linéaire sur 5 ans.

VIII. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

VIII.1 Immobilisations de droit commun

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L = linéaire ; D = dégressif ; E = exceptionnel).

Immobilisations corporelles	Amortis. dépréciation	Pour	Amortis. Fiscal pratiqué
Matériel de bureau et informatique	20% L		20% L
Mobilier de bureau	10% L		10% L

Seuls les amortissements exceptionnels sont traités en amortissements dérogatoires.

IX. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

IX.1 TITRES DE PARTICIPATION

Les titres de participations sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

En fin d'exercice, ils sont évalués à la valeur d'utilité, en tenant compte de différents critères, notamment la quote-part d'actif net.

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

Une provision pour dépréciation est constituée pour matérialiser la différence entre le coût d'acquisition et la valeur d'utilité.

En outre, lorsqu'une filiale présente une situation nette négative, il est déterminé une provision tenant compte du pourcentage de détention. La provision est présentée comme une dépréciation des avances consenties aux filiales.

Le tableau des filiales et participations figurant ci-après présente les chiffres clés des filiales ainsi que le montant des titres et avances dans nos comptes.

IX.2 Autres immobilisations financières

Cette rubrique est essentiellement constituée par les dépôts de garantie d'un montant de 3 000 € versés dans le cadre du fonctionnement de la société.

X. VALEURS D'EXPLOITATION

X.1 Concessions d'aménagement

a1. Principes appliqués pour les en-cours de concession d'aménagement

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Il existe une exception à ce principe général sur les en-cours de concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de conventions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

Au numérateur → le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

Au dénominateur → le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les concessions d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- a) Stocks / en cours de production de biens : pour le montant des coûts engagés en cumulé à la clôture de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

- b) Comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,
- c) Compte de provisions pour risques et charges :
1. Pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
 2. Pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
 3. Pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Les tableaux présentés ci-après reprennent l'ensemble des informations relatives aux en cours des conventions d'aménagement.

Les informations mentionnées dans ce tableau, notamment celles relatives aux participations prévisionnelles des collectivités concédantes, sont issues des comptes rendus financiers présentés aux collectivités concédantes au cours du 2023 pour les prévisions et de la comptabilité de l'entreprise à fin 2022 pour les réalisations, ou les bilans d'origine pour les nouvelles concessions de l'année.

X.2 Variation des stocks et contrôle de la production stockée

Du fait des schémas comptables retenus, le montant de la production stockée de l'exercice 2023 figurant au compte de résultat est égal à la différence des variations suivantes :

- Compte de production stockée : 1 436 688.79 €

- Variation des comptes des opérations d'aménagement et d'exploitation : 1 436 688.79 €

XI. TRANSFERT DE CHARGES VERS LES OPERATIONS

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations de concessions selon les modalités définies par les conventions de concessions. Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé, au titre de l'année 2023, 759 692.59 € pour l'ensemble des concessions d'aménagement.

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

XII. TRANSFERT DE FRAIS ET PRODUITS FINANCIERS :

La société impute sur les concessions d'aménagement des frais et des produits financiers selon les modalités définies par les conventions de concessions.

Compte tenu de la hausse des taux d'intérêts au cours de l'année 2023, le compte courant ouvert à la CDC a généré des produits financiers sur l'année 2023. Ces produits ont été répartis aux opérations en fonction de leur propre solde de trésorerie.

Au titre de l'exercice 2023 :

- le montant des frais financiers imputés s'élevant à	89 679,50 Euros
- le montant des produits financiers imputés s'élevant à	96 804,35 Euros

XIII. CRÉANCES

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

XIV. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées selon la méthode FIFO.

Si à la clôture, la valeur du portefeuille est inférieure à la valeur comptable, une provision est comptabilisée pour la différence.

XV. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

- Provision pour liquidation définitive d'opération ;

Une provision pour neutralisation boni concédant sur BEUVRAGE de 20 556,49 €, résultat au 31 décembre 2023 tenant compte des dépenses à réaliser selon le bilan de clôture.

- Provision pour risques de pertes à terminaison ;

Néant

- Provision pour charges prévisionnelles sur concessions d'aménagement

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

Lorsqu'à la fin d'un exercice, le coût de revient calculé des éléments cédés dans le cadre d'une opération concédée aux risques du concédant est supérieur aux coûts comptabilisés, une provision pour charges prévisionnelles est dotée conformément aux prescriptions du règlement du CRC.

Le tableau des concessions précisera la nature de cette provision, sans incidence sur le résultat de la société, et qui a pour effet de rendre nul le solde des comptes de stock concernés.

- Provision pour litiges ;

Néant

- Provision pour risques ;

Une provision pour risques et charges sur l'opération PROVILLE est constituée à hauteur de 159 300 €.

A fin 2023, il reste 28 terrains à bâtir à vendre, représentant 1 593 k€ HT de recettes potentielles. 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 la capacité à court terme.

Par conséquent, il a été comptabilisé en société au 31 décembre 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.

XVI. EMPRUNTS

Eu égard au caractère spécifique des opérations conduites par NORDSEM, pour des opérations de concession, et aux règles fixées par le législateur, les collectivités territoriales contractantes peuvent garantir dans les limites fixées par la loi les emprunts contractés par la société NORDSEM.

Au 31 décembre 2023, le montant des emprunts dont le détail est fourni ci-après se décompose comme suit :

- montant du capital restant dû garanti 164 742.31 €
- montant du capital restant dû non garanti 1 245 560.38 €

Règles et méthodes comptables NORDSEM 2023

Les tableaux présentés ci-après reprennent l'ensemble des informations relatives aux emprunts.

NORDSEM Tableau des concessions au 31-12-23

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Nom opération	concedant	date de signature convention	date de expiration convention	prise en charge du résultat	résultat provisionnel participation concedant	participations aux remises d'ouvrage concedant HT	cumul dépenses HT	cumul recettes HT hors participation	participations concedant comptabilisées HT	stock 31/12/23 I HT	provision charges	neutralisation comptable du résultat % avancé	participation à recevoir HT	% d'avancement au 31/12/2023
BEUVRAGES	BEUVRAGES	20/01/16	25/11/23	Aménageur	0	0	1 433 476	1 462 969	0	0	6 324	21 794		100,00%
MERVILLE	MERVILLE	11/03/16	11/03/25	Aménageur	0	0	1 398 229	1 047 178	0	351 052				52,78%
SAINT PYTHON	SAINT PYTHON	17/06/16	31/12/24	Aménageur	0	0	1 902 035	1 947 006	0	0	44 971			98,73%
CAUDRY	CAUDRY	23/09/16	23/09/25	Aménageur	0	0	2 890 761	1 761 635	0	1 129 126				42,24%
PROVILLE	PROVILLE	29/06/17	29/06/24	Aménageur	0	0	2 621 288	1 296 827	0	1 324 461				44,76%
JEUMONT	JEUMONT	04/07/17	04/07/25	Concedant	0	0	3 505 906	1 271 094	0	2 234 812				24,01%
ESQUELBECCQ	ESQUELBECCQ	15/10/18	15/10/30	Aménageur	0	0	426 144	0	0	426 144				0,00%
QUIEVY	QUIEVY	24/10/18	24/10/26	Aménageur	0	0	155 624	10 623	0	145 001				0,67%
QUIEVRECHAIN	QUIEVRECHAIN	24/12/18	24/12/28	Aménageur	0	0	785 024	70 204	0	714 820				1,85%
FLINES LEZ MORTAGNE	FLINES LEZ MORTAGNE	15/04/19	15/04/24	Aménageur	0	0	105 799	0	0	105 799				0,00%
MORTAGNE	MORTAGNE	03/05/19	03/05/30	Aménageur	0	0	193 084	7 531	0	187 011				0,35%
ESCAUDOUVRES	ESCAUDOUVRES	07/08/19	31/12/29	Aménageur	0	0	320 591	0	0	320 591				0,00%
ESCAUDAIN	ESCAUDAIN	19/11/19	31/12/26	Aménageur	0	0	1 305 949	16 892	0	1 287 057				0,43%
SOLESMES	SOLESMES	17/12/20	17/12/33	Aménageur	0	0	590 727	2 042	0	588 685				0,02%
VERRERIE REV3	FOURMIES													
PONT DE PIERRE	PONT DE PIERRE	28/12/21	28/12/28	Concedant	-61 000	61 000	747 074	21 777	0	725 213				0,14%
MAUBEUGE	MAUBEUGE													
SOUS LE BOIS	MAUBEUGE													
MAUBEUGE	MAUBEUGE													
LOUVROIL	LOUVROIL	28/12/21	28/12/30	Concedant	-14 000	14 000	567 734	15 660	0	555 261				0,00%
	COMMINAUTE													
	AGGLOMERATION													
PF CAMVS	MAUBEUGE VAL DE	25/11/22	25/11/31	Concedant	-15 000	15 000	144 668	3 498		141 166				0,03%
MAUBEUGE	SAMBRE													
LALLAING	VILLE LALLAING	04/12/23	04/12/33	Aménageur			31 172			31 172				0,00%
QUARTIER SCARPE														
	total									10 265 371	51 495	21 794	0	
								8 952 956	0	0	0	0	0	

1 - Nom de la collectivité contractante

2 - Date signature par la SEM et le concedant

3 - Date de expiration de la convention

4 - Répartition des charges hors participation de l'opération (concedant, concessionnaire, risques partagés)

5 - Résultat de l'opération hors participation de l'opération (concedant, concessionnaire, risques partagés)

6 - Participation de l'opération hors participation de l'opération (concedant, concessionnaire, risques partagés)

7 - Montant de cumul des charges comptabilisées au 31/12

8 - Montant de cumul des dépenses hors participation de l'opération (concedant, concessionnaire, risques partagés) au 31/12

9 - Montant de cumul des participations de l'opération (concedant, concessionnaire, risques partagés) au 31/12

10 - Montant de stock de concession d'aménagement cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)

11 - Montant de la provision pour charges comptabilisées dans le cas où les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus

12 - Montant de compte-482 débiteur ou créditeur au 31/12

13 - Participation de l'opération hors participation de l'opération (concedant, concessionnaire, risques partagés)

14 - % d'avancement des produits réalisés sur l'ensemble des produits prévus, hors participation.

NORDSEM Tableau des emprunts au 31-12-23

ETAT DES DETTES FINANCIERES : DETAIL DES EMPRUNTS EN EUROS

Organisme prêteur, N° prêt	Montant initial QP Mobilité	A nouveau jenv-23	Réalisé en 2023	Remboursé en 2023	Encours au 31-déc-23	à - 1 an	à - 5 ans	au delà	Impayé	Garantie Collectivité Nom	Garantie Collectivité Pourcentage
1002 MERVILLES Caisse Epargne	339 000,00		339 000,00		339 000,00	339 000,00					
1004 CAUDRY Caisse Epargne	199 848,80		199 848,80		199 848,80	199 848,80					
1004 CAUDRY Crédit Coopératif	750 000,00	201 120,20		201 120,20						Ville de CAUDRY	80%
1005 PROVILLE ARKEA	400 000,00	300 822,34		199 997,02	100 825,32	100 825,32				Ville de PROVILLE	80%
1005 PROVILLE Banque Postale	400 000,00	313 707,19		208 604,62	105 102,57	105 102,57				Ville de PROVILLE	80%
1009 quievrechain Caisse Epargne	102 249,00		102 249,00		102 249,00	102 249,00					
1016 FOURMIES Caisse Epargne	215 000,00		215 000,00		215 000,00	215 000,00					
1019 CAMYS MAUBEUGE Caisse Epargne	348 271,00		348 271,00		348 271,00	348 271,00					
TOTAL CONCESSIONS AMENAGEMENT	2 754 374,80	815 649,73	1 204 374,80	609 721,84	1 410 302,69	1 410 302,69					
DETTES ETABLISSEMENTS CREDIT	2 754 374,80	815 649,73	1 204 374,80	609 721,84	1 410 302,69	1 410 302,69					

164 742,31 capital garanti
 1 245 560,38 capital non garanti
 capital nantis auprès d'établissement de crédit

1 410 302,69

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	21 165	751		21 915
Immobilisations incorporelles	21 165	751		21 915
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	42 905	2 497		45 402
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	42 905	2 497		45 402
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	400			400
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	3 008		8	3 000
Immobilisations financières	3 408		8	3 400
ACTIF IMMOBILISE	67 478	3 248	8	70 718

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

NORDSEM possède des parts dans le capital de la SCCV NEUVILLE ESCAUT pour 400 €. Les titres n'ont pas été versés.

Liste des filiales et participations

Les flux s'analysent comme suit :

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
- Participations (détenues entre 10 et 50 %)				
SCCV NEUVILLE LES PRES 59650 VILLENEUVE D ASCQ	1 000	41 623	40,00	60 272

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)					
- Participations (détenues entre 10 et 50 %)			425 600	600 000	
- Autres filiales françaises			425 600	600 000	
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

La SCCV est en phase d'avancement (stocks) sans que des produits aient été encore facturés.

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 143	2 794		14 937
Immobilisations incorporelles	12 143	2 794		14 937
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	23 342	6 897		30 239
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	23 342	6 897		30 239
ACTIF IMMOBILISE	35 485	9 691		45 176

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 529 964 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	3 000		3 000
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	548 732	548 732	
Autres	971 955	971 955	
Capital souscrit - appelé, non versé	1 250	1 250	
Charges constatées d'avance	5 026	5 026	
Total	1 529 964	1 528 964	3 000
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Le poste "Autres créances clients" comprend les appels de participations sur les opérations de MAUBEUGE émises au 31/12/23 pour 512 041.69 €, ainsi qu'une provision pour facture à établir pour les frais engagés pour la création de la SPL d'un montant de 36 690 €.

Il subsiste un solde de capital appelé non encore versé au 31/12/2023 pour 1 250 €.

Produits à recevoir

	Montant
SAEML NORDSEM	36 690
SCET	11 888
INTERETS COURUS à RECEVOIR	7 457
Total	56 035

La somme de 36 690 € correspond à la provision de refacturation des frais engagés pour la création de la SPL par la SEM NORDSEM.

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 3 000 000,00 euros décomposé en 30 000 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 31/05/2023.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-956 505
Résultat de l'exercice précédent	42 943
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-913 561
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-913 561
Total des affectations	-913 561

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2023	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2023
Capital	3 000 000				3 000 000
Report à Nouveau	-956 505	-913 561	-913 561	-956 505	-913 561
Résultat de l'exercice	42 943	-42 943	32 034	42 943	32 034
Total Capitaux Propres	2 086 439	-956 505	-881 527	-913 561	2 118 473

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges		231 351			231 351
Total		231 351			231 351
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		231 351			
Financières					
Exceptionnelles					

La provision pour risques et charges d'un montant de 231 351.02 € est composée de :

- une provision pour risque sur l'opération PROVILLE de 159 300.00 €
- une provision pour neutralisation boni concédant sur BEUVRAGE de 20 556.49 €, résultat au 31 décembre 2023 tenant compte des dépenses à réaliser selon le bilan de clôture.
- une provision pour charges prévisionnelles sur concessions 51 494.53 €

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 11 635 248 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	1 410 303	1 410 303		
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 103 879	1 103 879		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	117 512	117 512		
Dettes fiscales et sociales	234 402	234 402		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	400	400		
Autres dettes (**)	8 616 109	8 616 109		
Produits constatés d'avance	152 642	152 642		
Total	11 635 248	11 635 248		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 204 375			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	609 722			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
SCET GE	33 863
INTERETS COURUS	5 344
PERSONNEL - DETTES PROVISIONS pour	27 353
PERSONNEL - AUTRES CHARGES à PAYER	1 760
PERSONNEL - DETTES PROV. pour CHARG	11 691
ORGANISMES SOCIAUX - CHARGES à PAYE	1 257
ETAT - AUTRES CHARGES à PAYER	249
Total	81 516

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
NEUTRALISATION MALI PROVISoire CONC CHARGES CONSTATEES d AVANCE	619 4 407		
Total	5 026		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRALISATION BONI PROVISoire CONC PRODUITS CONSTATES d AVANCE	22 413 130 229		
Total	152 642		

Sur les concessions MERVILLES, Saint PYTHON, JEUMONT, QUIEVY, FLINES LEZ MORTAGNE et ESCAUDOEUVRES, il est enregistré des "produits constatés d'avance" visant à donner une meilleure adéquation entre les rémunérations passées en produits et le phasage opérationnel.

Sur les opérations NPNRU de MAUBEUGE, les traités ne prévoyant pas de rémunération de liquidation d'opération, il est décidé de constituer un produit constaté d'avance à hauteur de 5% du montant global de la rémunération forfaitaire prévue au traité, lissé sur la durée de vie de la concession.

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2023
Société prestation de services	126 977
Concessions participations collectivités	1 594 073
Concession cession de terrain	497 287
Concession subventions nationales	898 244
Concession loyers	11 123
Concessions produits financiers	96 804
Concession participation estimative concédant	-5 763
Société autres produits activité annexe	56
Société refacturation de frais	30 575
Concessions autres produits	556
TOTAL	3 249 933

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 4 156 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

Notes sur le compte de résultat

Résultat financier

	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	36 148	7 943
Reprises sur provisions et transferts de charge	89 680	25 357
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	125 828	33 301
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilés	96 804	10 523
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	96 804	10 523
Résultat financier	29 023	22 777

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation		
791100 - TRANSFERT de CHARGES EXPLOITATION	250	
791200 - REM CONCESSION - LIQUIDATION	759 693	
791380 - TRANSFERT DE CHARGES pour PROVISION	51 495	
	811 437	
Transfert de charges financières		
796000 - TRANSFERT de CHARGES FINANCIERES		89 680
		89 680
Total	811 437	89 680

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 6 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	5	1
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Total	5	1

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>Caution sur le programme SCCV NEUVILLE Les Près sur la Garantie Financière d'Achèvement</i>	1 143 480
<i>Caution sur le programme SCCV NEUVILLE les Près</i>	600 000
Avals et cautions	1 743 480
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	1 743 480
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
<i>BANQUE ARKEA garantie financière achèvement VRD PROVILLE</i>	1 351 039
<i>Ville de PROVILLE garantie d'emprunt à hauteur de 80%</i>	164 742
<i>Caisse Epargne Garantie achèvement travaux VRD CAUDRY</i>	927 527
Autres engagements reçus	2 443 309
Total	2 443 309
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	