

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

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

S²LO

NORD
SEM

Développer
et aménager
vos territoires

RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE CLOTURE EXERCICE 31/12/2023

Entrée en vigueur : le décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022, transposé à L'article D.1524-7 du CGCT, définit le contenu du rapport à compter du 1^{er} janvier 2023. Le présent rapport réformé devra être présenté à l'assemblée délibérante, dans les trois mois après l'approbation des comptes de l'exercice 2023.

Exercice 31/12/2023

Le 18 juin 2024

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

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



I. Présentation de l'Epl.....	5
I.1 - Informations générales.....	5
I.2 - Historique.....	5
I.3 - Objet social – Domaines d'activité.....	5
I.4 - Répartition du capital social.....	7
II. Répartition du capital social au 31 décembre 2023.....	7
II.1 - La gouvernance.....	7
III. Principales activités, opérations de l'année écoulée et situation financière de l'Epl.....	9
III.1 - Principales activités et opérations de l'année.....	10
1/ AMO.....	10
1 MISSIONS D'AMO – VILLERS EN CAUCHIES.....	10
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'Etat dans la Région Hauts-De-France.....	11
2/ CONCESSIONS.....	11
Concession d'aménagement – ilot du centre-ville de Beuvrages « Les jardins de Jeanne ».....	12
Concession d'aménagement – site de la Batellerie à Merville.....	14
Concession d'aménagement – requalification de la friche industrielle SASA à Saint Python ...	15
Concession d'aménagement – nouveau quartier ancien site Leclerc à Caudry.....	16
Concession d'aménagement – Résidence voie d'Hermenne à Proville.....	17
Concession d'aménagement multi-sites – Requalification du pôle centre-ville de Jeumont – Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre.....	19
Concession d'aménagement – ZAC de la Clé des Champs à Esquelbecq.....	20
Concession d'aménagement – Réhabilitation du quartier de la Maladrerie à Quiévy.....	21
Concession d'aménagement – Aménagement de plusieurs sites à enjeux de centre-ville à Quiévrechain.....	22
Concession d'aménagement Millonfosse.....	23
Concession d'aménagement Flines Lez Mortagne.....	24
Concession d'aménagement Escaudoeuvres.....	26
Concession d'aménagement Escaudain.....	27
Concession d'aménagement Solesmes.....	28
Concession d'aménagement FOURMIES ECO QUARTIER REV 3.....	29
Concession d'aménagement MAUBEUGE PONT DE PIERRE (ANRU).....	30
Concession d'aménagement MAUBEUGE LOUVROIL SOUS LE BOIS (ANRU).....	31
Concession d'aménagement MAUBEUGE ZAC PROVINCES FRANCAISES (ANRU).....	32
Concession d'aménagement « QUARTIER DE LA SCARPE » à LALLAING.....	33
3/ OPERATIONS EN VEFA ET OPERATION IMMOBILIERE EN CO-PROMOTION.....	34
Opération immobilière avec VEFA sur Neuville sur Escaut.....	34
III.2 - Situation financière de l'Epl.....	35
III.3 - Perspectives de développement.....	41
IV. Etat des relations entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl.....	43
IV.1 - Contrats signés entre la SAEML NORDSEM et les clients actionnaires.....	43
Concession d'aménagement – requalification de la friche industrielle SASA à Saint Python.....	43
Concession d'aménagement – nouveau quartier ancien site Leclerc à Caudry.....	43
Concession d'aménagement multi-sites – Requalification du pôle centre-ville de Jeumont – Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre.....	44

Concession d'aménagement – multi-sites à enjeux de centre-ville à Quimper	44
Concession d'aménagement FOURMIES ECO QUARTIER REV 3	45
Concession d'aménagement MAUBEUGE PONT DE PIERRE (ANRU)	46
Concession d'aménagement MAUBEUGE LOUVROIL SOUS LE BOIS (ANRU)	46
Concession d'aménagement MAUBEUGE ZAC PROVINCES FRANCAISES (ANRU)	47
IV.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à la SAEML NORDSEM	47
IV.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à la SAEML NORDSEM	47
IV.4 - Autres concours financier consentis par la collectivité ou le groupement actionnaire à la SAEML NORDSEM	47
V. Etat des prises de participation	48
VI. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année	48
VI.1 - Evolutions statutaires	48
a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année	48
b - Historique des 5 dernières années	48
VI.2 - Evolutions de l'actionnariat	49
a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année	49
b - Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année	50
c - Historique des 5 dernières années	50
VII. Bilan de gouvernance	51
VII.1 - Réunions du conseil d'administration	51
VII.2 - Réunions de l'assemblée générale	51
VII.3 - Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	52
VII.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	52
a - Principaux risques et incertitudes	52
b - Contrôles externes	52
VIII. Annexes	52

L'article D.1524-7 du CGCT prévoit que les informations demandées au titre du présent rapport sont renseignées sans préjudice des informations protégées par l'article L. 151-1 du code de commerce ou présentant un caractère confidentiel et donné comme telles en application, selon le cas, de l'article L. 225-37 ou de l'article L. 225-92 de ce même code. Lorsque certaines informations sont concernées par l'un des cas mentionnés à l'alinéa précédent, le rapport le mentionne et renseigne le point concerné sous une forme adaptée.

Précision sur le secret des affaires :

Par application de l'article L.151-1 du code de commerce, est protégée au titre du secret des affaires toute information répondant aux critères suivants :

- Elle n'est pas, en elle-même ou dans la configuration et l'assemblage exacts de ses éléments, généralement connue ou aisément accessible pour les personnes familières de ce type d'informations en raison de leur secteur d'activité ;
- Elle revêt une valeur commerciale, effective ou potentielle, du fait de son caractère secret ;
- Elle fait l'objet de la part de son détenteur légitime de mesures de protection raisonnables, compte tenu des circonstances, pour en conserver le caractère secret.

Précision sur la notion d'informations confidentielles :

Conformément aux articles L.225-37 (conseil d'administration) et L.225-92 (conseil de surveillance/directoire) du code de commerce, les administrateurs ou les membres du conseil de surveillance et membres du directoire sont tenus à la discrétion concernant les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.

I. PRESENTATION DE L'EPL

I.1 - Informations générales

DENOMINATION	SAEML NORDSEM
DATE DE CREATION	17/10/2014
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	ARTEPARC Coloft – Espace Coworkoffice – 9 rue des Bouleaux – 59810 LESQUIN
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	<i>société à conseil d'administration</i>
NOM DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	M. Nicolas Siegler, représentant le Conseil Départemental du Nord
NOM DU DIRECTEUR GENERAL	Mme Hélène BOUVEAU
NOMBRE DE SALARIES	5

I.2 - Historique

NORDSEM accompagne les collectivités pour développer leurs projets.

NORDSEM est une Société d'Economie Mixte d'aménagement, au capital social de 3M€, créée en octobre 2014 (immatriculée le 06 novembre 2014 au RCS), à l'initiative du Département du Nord qui en est l'actionnaire majoritaire.

La SEM a pour vocation la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction, de développement économique et de réhabilitation, pour le compte des Collectivités Territoriales ou Groupements de Collectivités Territoriales ou Locales, des Organismes Publics ou Privés, ou pour son propre compte, en vue principalement de développer les territoires du Département du Nord.

La SAEML NORDSEM apporte une réponse opérationnelle aux besoins des collectivités territoriales pour la mise en œuvre de leurs projets ; favorise l'émergence des projets : crédibiliser le montage, maîtriser les coûts et accélérer la réalisation et permet à tous de traiter les projets complexes avec une ingénierie de niveau comparable à celle des métropoles.

Depuis sa création en 2014, la SAEML NORDSEM s'est développée, permettant ainsi un équilibre de ces comptes de résultats à partir de 2019. Ce développement se poursuit pour les années à venir afin de permettre de renforcer l'action de la SEM.

I.3 - Objet social – Domaines d'activité

OBJET SOCIAL :

La SAEML NORDSEM a pour objet : d'exercer, pour le compte des Collectivités Territoriales ou Groupements de Collectivités Territoriales ou Locales, des Organismes Publics ou Privés, ou pour son propre compte, et principalement en vue du développement des territoires du Département du Nord, hors ceux des Communautés Urbaines de Lille et de Dunkerque, les activités visées ci-dessous.

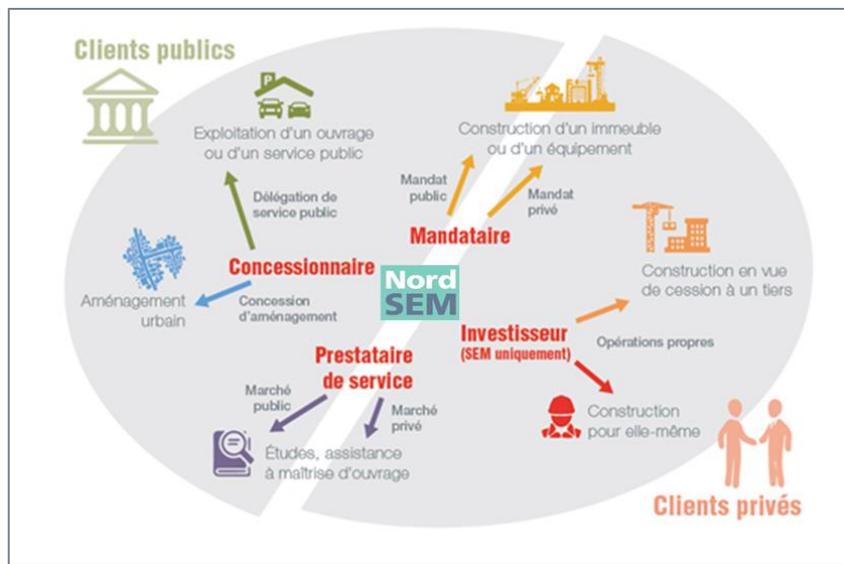
Elle pourra, en particulier, dans le cadre de la législation en vigueur, exercer des activités d'études et de réalisation :

- d'opérations d'aménagement de zones résidentielles ou d'activités, dans le cadre de réalisation de quartiers nouveaux;
- de projets de rénovation urbaine, de restauration immobilière et de réhabilitation de quartiers existants;
- d'opérations de construction d'immeubles à usage d'habitation, de bureaux, de locaux commerciaux ou industriels destinés à la vente ou à la location,
- d'équipements et d'ouvrages nécessaires au développement de la vie économique et sociale des Collectivités Territoriales ou Groupements de Collectivités Territoriales ou Locales.

A cet effet, la société peut effectuer toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, industrielles et financières se rapportant aux objets définis ci-dessus, ou à des objets similaires et connexes en rapport avec le développement des territoires.

La société peut exercer l'ensemble de ses activités tant pour son propre compte que pour celui d'autrui. Elle les exercera en particulier dans le cadre de conventions passées avec les Collectivités Territoriales, notamment dans le cadre de conventions de prestations de services, de mandats, d'affermage ou de concession, dans les conditions définies aux articles L. 1523-2 à L. 1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DOMAINES D'ACTIVITE :



I.4 - Répartition du capital social

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

S²LOW

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

II. 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			
Communauté de Communes Cœur de l'Avesnois	8 000,00 €	0,27%	80
Ville d'Anor	2 500,00 €	0,08%	25
Ville de Bavay	2 500,00 €	0,08%	25
Ville de Denain	8 000,00 €	0,27%	80
Ville de Le Doullieu	1 500,00 €	0,05%	15
Ville de Neuf-Mesnil	1 500,00 €	0,05%	15
Ville de Rieulay	1 500,00 €	0,05%	15
Ville de Bousies	1 500,00 €	0,05%	15
Ville d'Hestrud	800,00 €	0,03%	8
Ville d'Hornaing	2 500,00 €	0,08%	25
Ville de Saint-Python	800,00 €	0,03%	8
Ville de Douai	8 000,00 €	0,27%	80
Ville de Bergues	2 500,00 €	0,08%	25
Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent	10 000,00 €	0,33%	100
Communauté de Communes Pévèle Carembault	10 000,00 €	0,33%	100
Communauté de Communes Flandre Lys	10 000,00 €	0,33%	100
Communauté de Communes Pays Solesmois	3 500,00 €	0,12%	35
Commune de Fournies	2 000,00 €	0,07%	20
Commune de Caudry	3 000,00 €	0,10%	30
Commune de Haussy	1 500,00 €	0,05%	15
Commune de Quiévrechain	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
----------------------	-----------------------	----------------	---------------

II.1 - La gouvernance

Composition du conseil d'administration et représentants à l'assemblée générale des actionnaires

Conseil Départemental du Nord	Mr Nicolas SIEGLER 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'agglo. 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

Les représentants à l'assemblée spéciale

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
Ville de Caudry	Mr Ismaël DECALION – repr. l'assemblée spéciale au CA

Conseil Départemental du Nord	Mr Nicolas SIEGLER – Président
Communauté d'agglom. Maubeuge Val de Sambre	Mr Arnaud BEAUQUEL
Communauté d'Agglom. 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
Caisse des Dépôts et Consignations	Mme Marie-Claude LOUEMBE
Crédit Coopératif	Mr Xavier HENNEBEL
Crédit Agricole Nord de France	Mr Jean Paul MAMERT
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 Douliou	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'Haussey	Mr Jean Marc BOUCLY
Ville de Quiévrechain	Mr Pierre GRINER
Ville de Denain	Mme Annie DENIS

III. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE L'EPL

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'Hermenne 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 (signée en 2019)
- Aménagement au projet urbain de la « Résidence du Collège » d’Escaudun (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)

Les 18 concessions en cours sont contractualisées pour des durées de 4 à 15 ans 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.

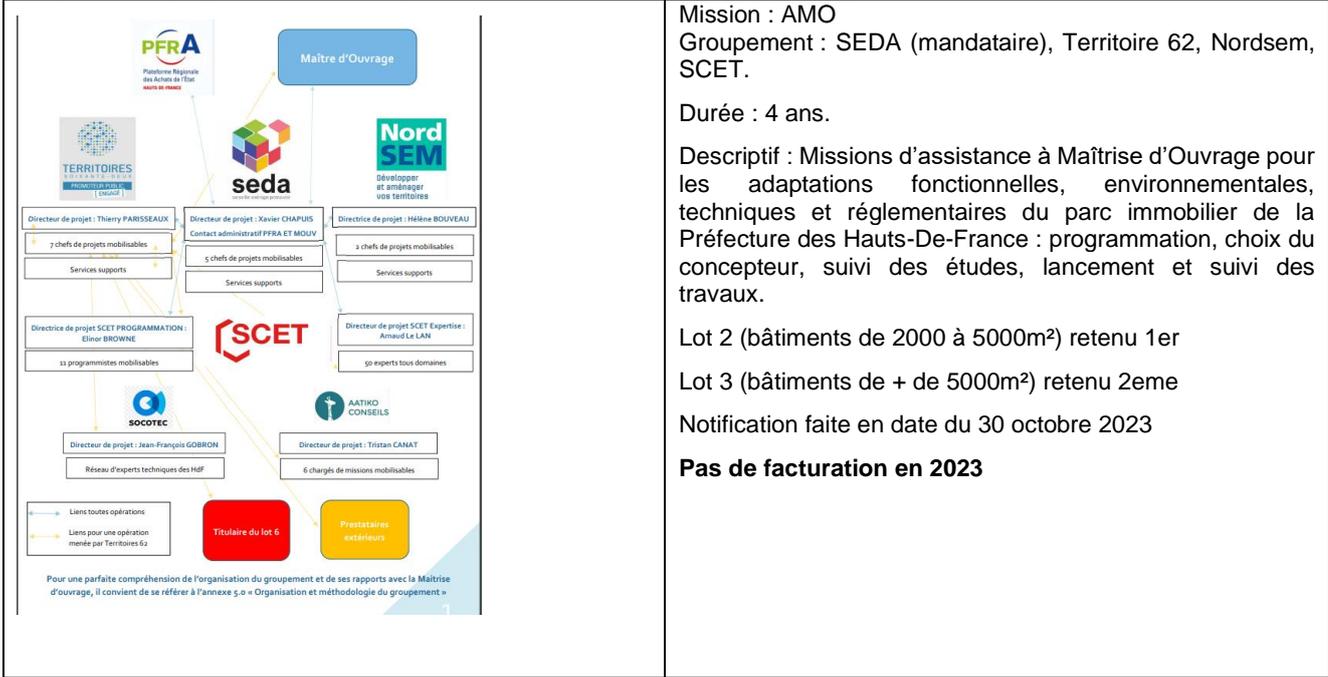
III.1 - Principales activités et opérations de l’année

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 en place de projets immobiliers pour les services de l'Etat dans la Région Hauts



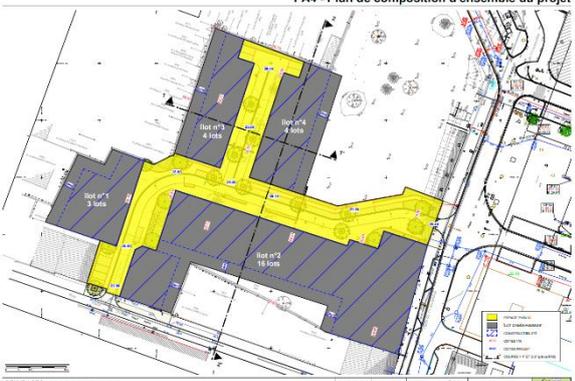
2/ CONCESSIONS

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.

PROGRAMME	
 <p style="text-align: center;">PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet</p> 	<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</p> <p>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</p> <p>Notifications des marchés de travaux réalisées : Lot 1 : VRD : SAS Groupement JEAN LEFEBVRE / EIFFAGE ENERGIE INFRASTRUCTURES Lot 2 : Espaces Verts : Entreprise JARDINS 2000</p> <p>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.</p> <p>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 de permettre à la collectivité concédante de conserver le bénéfice du FCTVA sur les ouvrages qui 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
<u>DEPENSES</u>			
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
<u>RECETTES</u>			
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 €

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

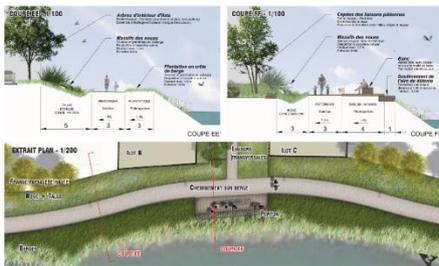
Montant global d'opération : 2 M € HT

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.



PROGRAMME



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.

ETUDES ET TRAVAUX



Maitre d'œuvre : groupement AD AUC / l'INTERLIEU / IRIS CONSEIL/ VALETUDES
 Marché de travaux attribués :
 Lot 1 : LECLERC TP
 Lot 2 : DELTOUR PAYSAGES
 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.

COMMERCIALISATION



Opérateur logement : PARTENORD
 Vente à Partenord le 23 décembre 2021
 PC Obtenu le 13 octobre 2018
 Travaux Partenord en cours (aménagement intérieur)
 Livraison des logements en mars 2024



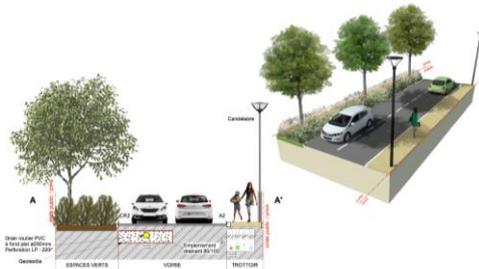
PROGRAMME	
	<p>Périmètre : 3 ha Programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - voiries de desserte, d'espaces publics, placette, liaisons piétonnes, stationnement mutualisé -130 à 140 unités logements (majoritairement individuels ou petits collectifs) avec pour cible, les seniors, -1.500 m² de services ou de petites activités, -800 m² de commerces autour d'une placette publique. -Acquisition des terrains auprès de l'EPF <p>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</p> <p>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</p> <p>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	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	<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>



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. logements livrés en avril 2022 : 20 logements locatifs (bailleur Clésence) et 20 maisons en accession. 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 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 ke

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.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 059-215904004-20240919-2024D110-DE

de l'analyse présentée par le comité SLO



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 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. 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 : Maître 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. Travaux : Marchés de travaux secteurs des anges : Lot 1 : VRD : Eiffage Route Nord Est Lot 2 : Espaces verts Mobilier : NORENVERT Les travaux pour le secteur des Anges ont démarré en novembre 2019-suspension des travaux en 2020. 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>

PROGRAMME



PROGRAMMATION LOGEMENTS
 116 logements dont
 - 67 intermédiaires /
 petits collectifs
 appartements dans bâtiments de 1 à 2
 étages avec terrasse ou jardin
 - 7 individus groupés
 maisons de village (environ de 200 à 350m²)
 - 75 lots libres (de 400 à 900m²)

PHASE 1 : 40 logements
 PHASE 2 : 20 logements
 PHASE 3 : 20 logements
 PHASE 4 : 36 logements

MAISON DE VILLAGE
 ÉCOLE PRIMAIRE
 CEMETÈRE

Périmètre : **13.5 ha**

Concédant : **Commune d'Esquelbecq (2 118 hab.)**

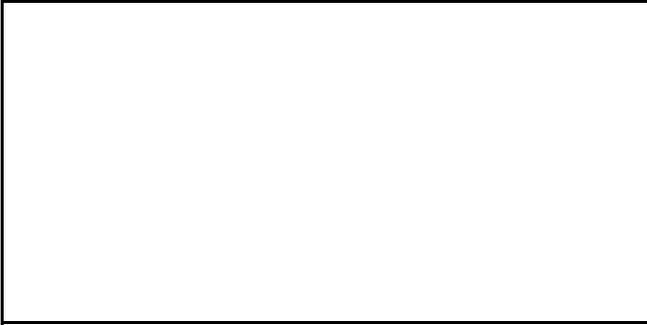
Missions : **acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages**

Programme :

- 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

Montant global d'opération : 8.3 M € HT
 Délais : 12 ans

ETUDES ET TRAVAUX



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.

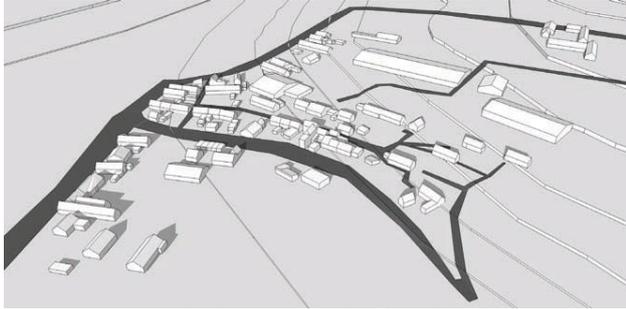
COMMERCIALISATION



Opérateur logement:
 Flandres Opale Habitat (ex : LA MAISON FLAMANDE) pour la réalisation des logements en locatifs et PSLA

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.

PROGRAMME



Périmètre : **1 ha**

Concédant : **Commune de Quiévy (1771 hab.)**

Missions : **acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages**

Programme :

- voiries de desserte, d'espaces publics, placette, liaisons piétonnes, stationnement mutualisé ;
- 25 unités logements (individuels ou maisons groupés)

Montant global d'opération : **1.5 M € HT**

Délais : **8 ans**

Avenant 1 signée le 10/07/2020

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.

Dossier au titre du fond friche 2020-21-22-23- plan de relance déposé mais non retenu.

Subvention ADVB 2023 : 173k€.

Dépôts d'un dossier au titre du fond vert en 2024

Dépôt d'un dossier au titre du FEDER en 2024.

ETUDES ET TRAVAUX

PROPOSITIONS - Plan d'aménagement - Scénario de synthèse - 1/1000e



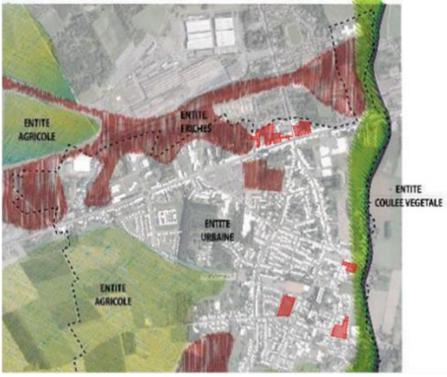
Maitre d'œuvre : groupement AD'AUC/Verdi ESQ/AVP validé
 PRO validé
 DCE en cours
 DLE – instruction en cours

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.

COMMERCIALISATION

Commercialisation engagée avec Partenord Habitat



PROGRAMME	
 <p><small>Diagnostic du territoire – Agence Diversité</small></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'ilot EQUIPART, • La cour Bourgogne <p>Programme : - Réalisation d'un programme d'environ 130 logements minimum - Requalification des espaces publics et paysagers 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><u>Maitre d'œuvre</u> : 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 <u>Foncier</u> : 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).</p>
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>

Concession d'aménagement Millonfosse

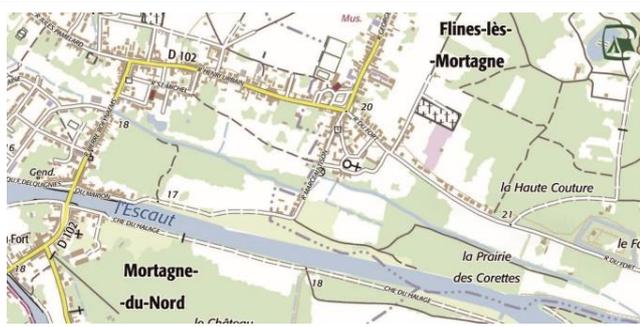
Suite au conseil municipal du 28/09/21, la ville de Millonfosse a voté contre le C
rencontré la ville de Millonfosse qui a cette occasion, a émis le souhait de ~~resmer à l'amiable la concession~~
d'aménagement.

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€.

PROGRAMME



Concédant : Ville de Flines Lez Mortagne
 Périmètre : 1.4 ha,
 Programme :

- 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.

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 €.

ETUDES ET TRAVAUX



Maitre d'œuvre - URBAFOLIA
AVP validé
DLE obtenu
DCE en cours/notification en juin 24.

COMMERCIALISATION



Opérateurs :

- PARTENORD HABITAT pour les maisons individuelles PC obtenu
- AGES ET VIE pour la résidence sénior

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

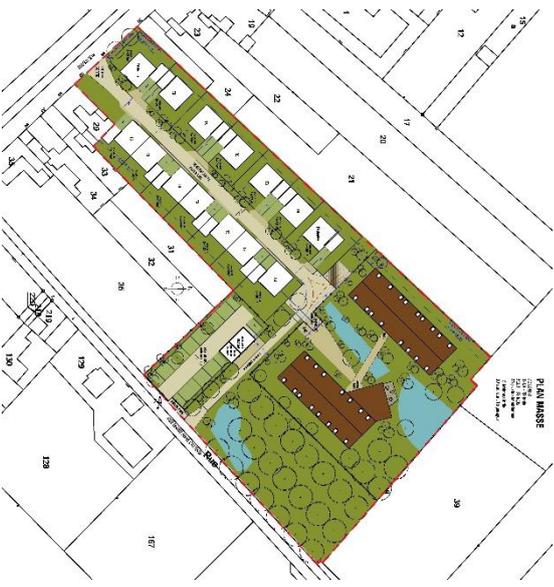
Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le



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



PROGRAMME	
	<p>Concédant : Ville d'Escaudoevres</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>

PROGRAMME



Concédant : Ville d'Escaudain

Périmètre : 7 ha

Programme :

- 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.

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€

ETUDES ET TRAVAUX



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.

COMMERCIALISATION

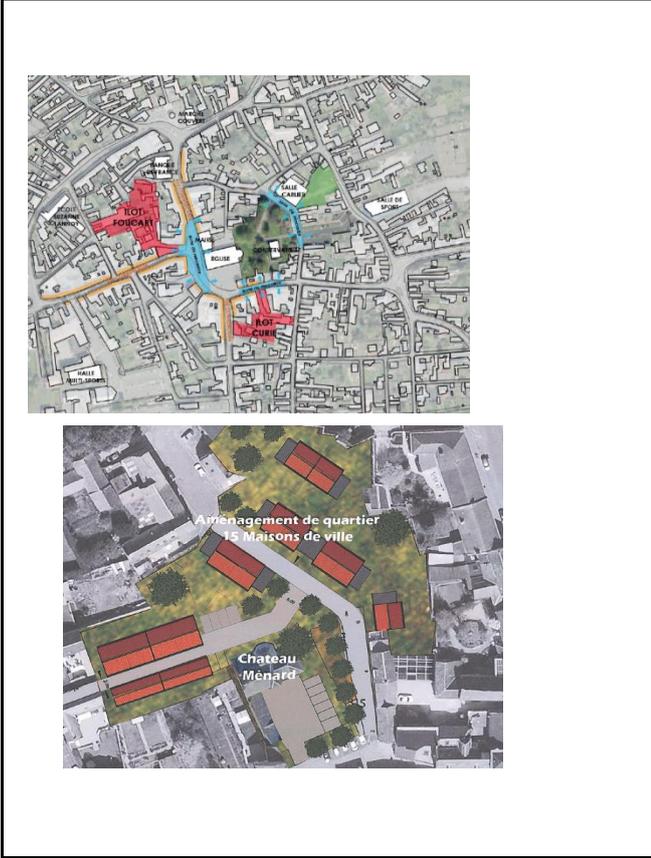


Promesse signée avec Nexity Village en date du 29 décembre 2022 pour les programmes de l'ensemble des phases hors Terrains à Bâtir

Négociation avec Clésence et SIGH en cours.



PROGRAMME



Concédant : Ville de Solesmes

Périmètre : 4 ha

- Ilot Foucart (0,6ha)
- Ilot Curie (0,5 ha)
- Abords de l'hôtel de ville, du conservatoire et de l'église (environ 3 ha)

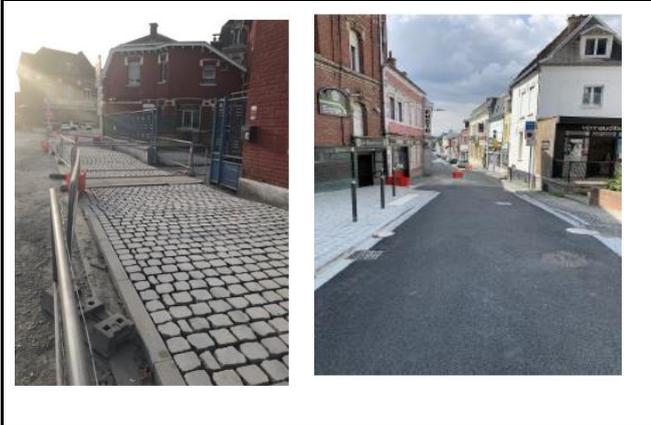
Programme :

- Réalisation de logements
- Valorisation de commerces et des services municipaux et/ou intercommunaux (bibliothèques, associations, logement d'urgences...)
- Développer des équipements de proximité

Montant global d'opération : **2 M € HT**

Durée de la concession : 7 ans
 Subvention fond friche- plan de relance obtenue : 1.711K€
 Subvention Conseil Départemental – trottoirs abords RD (perçue directement par la ville) : 51 k€

ETUDES ET TRAVAUX



Maitre d'œuvre : Cabinet TESSON/GP ARCHITECTES/Agence Florian Valérie/Cible VRD/Somme Nature Etudes et Travaux. Notification faite le 20 avril 2020

Travaux centre bourg
 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.
Ilot Foucart : PRO validé.
 Permis d'aménager et permis de construire obtenus.
 Foncier : convention EPF.

COMMERCIALISATION

Commercialisation en cours
AMI : SIGH retenu sur l'îlot Foucart



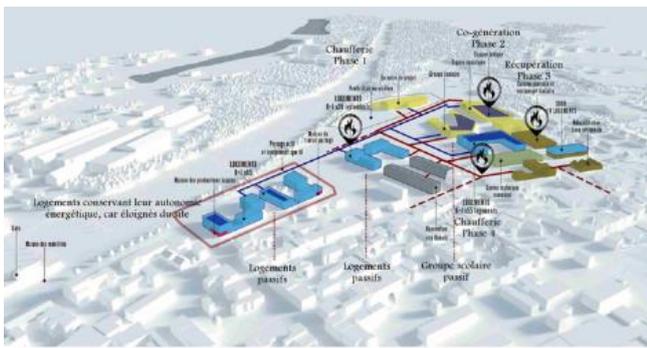
PROGRAMME



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**

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.

ETUDES ET TRAVAUX



Maitre d'œuvre : Atelier 9.81 / SLAP / MA-GEO. Notifié le 19/04/2021

AVP validé
 PRO validé sur la phase 1
 DCE en cours

Travaux EPF depuis novembre 2023

Lancement travaux de dépollution et gestion de la pollution T3 2024, pilotés par Nordsem.

Dossier de réalisation de ZAC T3 2024.

COMMERCIALISATION

Promocil : Reconstitution d'offre dans le cadre du NPNRU pour les lot 2 et 3 pour 63 logements.



PROGRAMME



Périmètre : **10.8 ha**
 Concédant : **Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre**
 Missions : **acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages**

Programme :

- 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.

Montant global d'opération : **15,9 M € HT**
 Délais : **7 ans**

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.

ETUDES ET TRAVAUX



Urbaniste en chef et Maître d'œuvre :

Atelier MA / NERVURES / STRATE. Notifié le 05/10/2022

Négociations foncières en cours.

Phase AVP validé.
 OS PRO : février 2024

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.

Foncier : DUP enquête publique terminée. Accord amiable sur 40 % environ. Acquisition du 162 rue Jaurès réalisée le 18 octobre 2022.

COMMERCIALISATION

Opérateurs : HABITAT DU NORD SIGH

PROGRAMME



Périmètre : **9.9 ha** (recyclage de friche EPF)

Concédant : **Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre**

Missions : **acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages**

Programme :

Maubeuge :

- 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.

Louvroil :

- 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 ».

Montant global d'opération : **25.9 M € HT**

Délais : **9 ans**

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

ETUDES ET TRAVAUX



Urbaniste en chef et Maître d'œuvre : Atelier 9.81 / SLAP /MA-GEO/ AGECE ENGINEERING. Notifié le 05/10/2022

MOE : Phase AVP validé.

PRO en suspens : intégration du programme quartier résilient. (AAP dont le dossier de Nordsem a été lauréat sur le thème de la mobilité)

Dossier Loi sur l'Eau accordé.

Travaux : prévision décembre 2024

Foncier : DUP EPF en instruction.

COMMERCIALISATION

Opérateurs : PROMOCIL/ Habitat du Nord



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 - recomposition 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>

PROGRAMME



Concédant : Ville de Lallaing

Périmètre : environ 10 ha

Programme :

Environ 100 logements,

Réalisation d'espaces publics (comprenant les espaces verts, les voiries, les places et stationnements publics).

Budget prévisionnel : environ 3.8 M€ HT

Durée prévisionnelle concession : 10 ans

Le projet de concession a été validé au comité des risques du 27 septembre 2023

Attribution prévue au conseil municipal du 29 novembre 2023

Signature de la concession le 04 décembre 2023

ETUDES ET TRAVAUX



Maitre d'œuvre : consultation en cours

COMMERCIALISATION

Opérateurs : bailleurs et promoteurs

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.

III.2 - Situation financière de l'Epl

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le



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

Comptes de résultats de la société de 2017 à 2023

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€).

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 de la SEM) de l'opération de Beauvages 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.

B - 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 Provville, 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).

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE DETAILLE AU 31 DECEMBRE 2023

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
 Reçu en préfecture le 30/09/2024
 Publié le
 ID : 059-215904004-20240919-2024D110-DE



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
Dotation 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

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 059-215904004-20240919-2024D110-DE



(en K€)	Société	Concessions	Mandats		
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

Le bilan et le compte de résultat sont annexés au présent rapport.

Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité

SAEML NORDSEM	VENTILE	PAR	ACTIVITE	au 31/12/23	Page 8-9
COMPTE DE RESULTAT					

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2023 - MONTANTS					TOTAL
	FONCTIONNEMENT AMANDATS	CONV. PUBL. (QUE AMENAGEMENT)	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & APPERMISSE D'EXPLOITATION	
Produits d'exploitation (1)						
Vente de marchandises	0	0				
Production vendue biens et produits	0	3 092 324				3 092 324
Production vendue services	157 609	0				157 609
Montant net du chiffre d'affaires	157 609	3 092 324	0			3 249 933
Production stockée biens et produits	0	1 436 689				1 436 689
Production stockée services	0	0				
Production immobilisée	0	0				
Subventions d'exploitation	0	0				
Reprise s/ prov. & amort. - transf. de charges	759 943	51 495				811 437
Autres produits	22 413	0				22 413
TOTAL I Produits d'exploitation	939 964	4 580 507	0	0	0	5 520 472
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises	0	0				
Variation de stocks de marchandises	0	0				
Achats de mat. Prem. et autres approv.	0	0				
Variat ⁿ de stocks mat. prem. & autres approv.	0	0				
Autres achats et charges externes (3)	341 566	4 486 044				4 827 609
Impôts, taxes et versements assimilés	6 021	0				6 021
Salaires et traitements	292 666	0				292 666
Charges sociales	127 710	0				127 710
Dotations aux amortissements & provisions						
Dot. aux amort. sur immobilisations	9 691	0				9 691
Dot. aux provisions sur immobilisations	0	0				
Dot. aux provisions sur actif circulant	0	0				
Dot. aux provisions pour risques et charges	159 300	72 051				231 351
Autres charges	0	22 413				22 413
TOTAL II Charges d'exploitation	936 953	4 580 507	0	0	0	5 517 461
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	3 011	0	0	0	0	3 011
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :						
Bénéfice attribué ou pene transférée (III)	0	0				0
Perte supportée ou bénéfice transférée (IV)	0	0				0
Produits financiers						
Pds fin. de participations	0	0				
Pds fin. autres val.mob et créances de facilité immobilière	0	0				
Autres intérêts et produits assimilés	36 148	0				36 148
Reprises sur provisions et transferts de charges	89 680	0				89 680
Différences positives de change	0	0				
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement	0	0				
TOTAL V Produits financiers	125 828	0	0	0	0	125 828
Charges financières						
Dot. financières amortissements et provisions	0	0				
Intérêts et charges assimilées	96 804	0				96 804
Différences négatives de change	0	0				
Ch. nettes s/oes. de val. Mobilières placement	0	0				
TOTAL VI Charges financières	96 804	0	0	0	0	96 804
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	29 023	0	0	0	0	29 023
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II-III-IV+V-VI)	32 034	0	0	0	0	32 034

SAEML NORDSEM	VENTILE	PAR	ACTIVITE	au 31/12/23	Page 8-9
COMPTE DE RESULTAT					

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2023 - MONTANTS					TOTAL
	FONCTIONNEMENT AMANDATS	CONV. PUBLIQUE AMENAGEMENT	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & APPERMISSE D'EXPLOITATION	
Produits exceptionnels						
Pds except. sur opérations de gestion	0	0				
Pds except. sur opérations en capital	0	0				
Reprises sur prov. & transferts de charges	0	0				
TOTAL VII Produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0
Charges exceptionnelles						
Ch. except. sur opérations de gestion	0	0				
Ch. except. sur opérations en capital	0	0				
Dot. except. amortissements et provisions	0	0				
TOTAL VIII Charges exceptionnelles	0	0	0	0	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	0	0	0	0	0	0
Participat ⁿ salariés aux résultats (IX)	0	0				0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0				0
TOTAL des produits (I - III + V + VII)	1 065 792	4 580 507	0	0	0	5 646 299
TOTAL des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	1 033 758	4 580 507	0	0	0	5 614 265
BENEFICE OU PERTE	32 034	0	0	0	0	32 034
RENVois						
(1) DONT PRODUITS S/EX. ANTERIEURS	0	0				0
(2) DONT CHARGES S/EX. ANTERIEURS	0	0				0
(3) DT - CREDIT BAIL MOBILIER	0	0				0
- CREDIT BAIL IMMOBILIER	0	0				0

III.3 - Perspectives de développement

Un plan stratégique est en cours de réalisation

Plan stratégique de Nordsem – informations

Nordsem a engagé l'étude de plan stratégique avec la société Sémaphores (expert-comptable de Nordsem) – (à noter que la CDC participe au financement de cette mission à hauteur de 50%).

1^{ère} PHASE DU PLAN STRATEGIQUE

La 1^{ère} phase du plan stratégique intègre : un diagnostic, scénario d'évolution stratégique au fil de l'eau et évaluation de la société.

Cette phase se décompose comme suit :

I -1. Prospective de pistes de positionnement et de développement

- Diagnostic stratégique, économique et financier de la situation actuelle
- Identification des attentes des territoires
- Identification et valorisation d'un portefeuille de projets

I-2. Scénario d'évolution stratégique au fil de l'eau

- Identification des impacts du scénario fil de l'eau

I-3. Restitution du diagnostic et pistes de scénario

Lors de l'AGO du 16 septembre 2020, les actionnaires ont acté le principe d'un scénario de développement de la SEM selon 3 axes

- Axe 1 - Le développement de l'activité actuelle de la SEM (scénario « fil de l'eau »)
- Axe 2- Le développement de l'activité de la SEM sur les villes-centre
- Axe 3 - Le développement de filiales à vocation patrimoniale
- **Information aux membres du conseil d'administration Concernant l'axe 2 – évolution de l'activité de Nordsem sur les villes centre**

Trois opérations NPNRU en ville centre Maubeuge et Louvroil ont été attribuées à NORDSEM (dont une en cours de signature) pour un montant total d'opération de 52 M€ HT et pour une durée de 6 à 9 ans.

- **Information aux membres du conseil d'administration Concernant l'axe 3 - Le développement de filiales à vocation patrimoniale**

Lors du conseil d'administration du 15 avril 2021 les membres avaient acté le principe de la création d'un outil de portage immobilier comme suit :

- dans un premier temps, le tour de table de la foncière serait composé de Maisons et Cités et de la CDC.
- Pour, dans un second temps, intégrer dans le processus de gouvernance, les collectivités locales sur les territoires desquels la foncière interviendrait. A ce titre, il serait envisagé l'apport des deux SEM départementales Territoires 62 et Nordsem au capital de la structure.

Les projets portés par la structure pourront ainsi porter sur :

- Des cellules commerciales
- Des activités
- Des surfaces tertiaires
- Du bâti à forte valeur patrimoniale

Il est envisagé que Maisons et Cité assure la gérance de la Structure ainsi que la gestion locative des actifs.

Il est envisagé que les SEM (T 62 et Nordsem) se voit confier des missions de montage et de conduite des opérations.

La foncière a été créée le 01 juin 2022 et est dénommée FONSALIA.

2^{ème} PHASE DU PLAN STRATEGIQUE

La phase 2 a été engagée et intégrée : un scénario d'évolution stratégique de développement et propositions d'ajustements

- II-1. Elaboration du scénario de développement
 - Structurations possibles du montage opérationnel
- II-- 2. Définition des caractéristiques financières
 - Business Plan à 5 ans
 - Adaptation des moyens humains et financiers
- II-3. Dossier investisseurs et tour de table
 - Constitution du dossier
 - Préparation et AMO pour tour de table

Etudes création SPL

Afin de compléter nos réponses aux besoins, il a été proposé au dernier 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.

En effet, cette structure, définie juridiquement dans le cadre de l'article L1531-1 du CGCT, uniquement composée d'actionnaires publics (collectivités locales), permet à ces derniers de confier à la SPL la mise en œuvre de projets par voie directe selon le modèle juridique européen du « in house », soit hors champ concurrentiel.

A titre d'exemple, les projets confiés à la SPL, pourraient permettre de renforcer les moyens des collectivités pour la construction, la réhabilitation d'équipements publics et la concrétisation de projets encadrés par les dispositifs nationaux (action cœur de ville, petites villes de demain, réhabilitation des cités minières, pacte Sambre Avesnois...)

Soutenu par la Banque Des Territoires-Caisse Des Dépôts, 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.

Les membres du Conseil d'Administration sont informés que pour approfondir la mise en œuvre d'une SPL et d'un GIE, NORDSEM a confié au groupement de consultants SEMAPHORES/BMCI, une mission d'étude de faisabilité cofinancée à 50% par la Caisse des Dépôts.

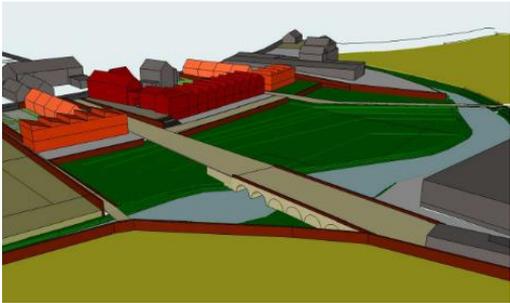
Les membres du Conseil d'Administration ont validé au CA du 6 avril 2022 le projet de courrier annexé à l'attention des intercommunalités membres de Nordsem.

Suite à l'envoi de ce courrier, les démarches ont été engagées auprès des collectivités.

IV. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL

IV.1 - Contrats signés entre la SAEML NORDSEM et les clients actionnaires

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

PROGRAMME	
	<p>Périmètre : 1 ha</p> <p>Programme :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>Montant global d'opération : 2 M € HT</p> <p>Délais : 5 ans+ 2 ans (prolongation de la durée de la concession suite à l'avenant du 24/07/2020)</p> <p>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>

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

PROGRAMME	
	<p>Périmètre : 3 ha</p> <p>Programme :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>Montant global d'opération : 4.2 M € HT</p> <p>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>



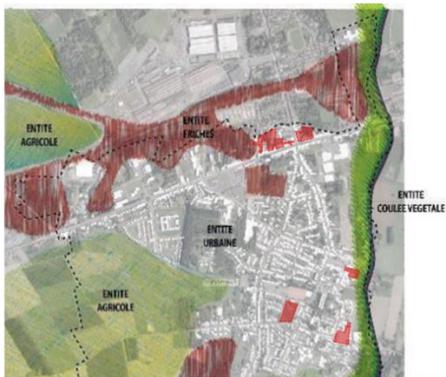
PROGRAMME



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
 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.
 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

Concession d'aménagement – multi-sites à enjeux de centre-ville à Quiévrechain

PROGRAMME



Diagnostic du territoire- Agence Diversité

Concédant : Commune de Quiévrechain
 Périmètre : 4.9 ha répartis en 5 secteurs :
 • L'espace Félicien LEDOUX,
 • La traversée centre-ville – Aunelle,
 • La friche SOFANOR,
 • L'ilot EQUIPART,
 • La cour Bourgogne
 Programme :
 - Réalisation d'un programme d'environ 130 logements minimum
 - Requalification des espaces publics et paysagers
 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.

PROGRAMME



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**
Durée de la concession : 15 ans
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.



PROGRAMME



Périmètre : **10.8 ha**

Concédant : **Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre**

Missions : **acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages**

Programme :

- 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.

Montant global d'opération : **15,9 M € HT**

Délais : **7 ans**

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.

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

PROGRAMME



Périmètre : **9.9 ha** (recyclage de friche EPF)

Concédant : **Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre**

Missions : **acquisitions, études, travaux, commercialisation, cessions, remise des ouvrages**

Programme :

Maubeuge :

- 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.

Louvroil :

- 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 ».

Montant global d'opération : **25.9 M € HT**

Délais : **9 ans**

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



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 - recomposition de l'offre en équipements publics. <p>Budget prévisionnel : environ 11,7 M€ HT Durée prévisionnelle concession : 9 ans</p> <p>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>

IV.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à la SAEML NORDSEM

Sans objet

IV.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité ou le groupement actionnaire à la SAEML NORDSEM

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%

IV.4 - Autres concours financier consentis par la collectivité ou le groupement actionnaire à la SAEML NORDSEM

Sans objet

V. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

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



Conformément à l'article D.1524-7 CGCT 5°, le présent rapport fait état de l'ensemble des participations de la société, directes et indirectes, au sens de l'article L. 233-4 du code de commerce, au capital d'autres sociétés ou groupements d'intérêt économique, mentionnant le montant de la participation, la part de capital détenue, le domaine d'activité de la société faisant l'objet de la prise de participation, le motif de cette prise de participation et l'identification des représentants de la société d'économie mixte au conseil d'administration ou de surveillance de cette société.

Aux termes de l'article L.233-4 du code de commerce, toute participation au capital même inférieure à 10 % détenue par une société contrôlée est considérée comme détenue indirectement par la société qui contrôle cette société.

Au 31/12/2023, la SAEML NORDSEM dispose d'une participation de 40% dans la SCCV Neuville les Près soit une part de capital s'élevant à 400€.

<p>NEUVILLE SUR ESCAUT</p>  	<ul style="list-style-type: none"> • Périmètre : 5 ha • Montage : SCCV créée en septembre 2019 (capital social 1.000€) : Co promotion avec CREER PROMOTION (60%) et NORDSEM (40%) Opération mixte de 168 logements, réalisés en 3 phases et se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - 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)
--	---

VI. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

VI.1 - Evolutions statutaires

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

Sans objet

b - Historique des 5 dernières années

<p>DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE</p>	<p>14/05/2018</p>
<p>OBJET DE LA MODIFICATION</p>	<p>Transfert du siège social</p> <p>Le siège social de la SAEML NORDSEM est situé à Ruche d'Entreprises, 121 rue Chanzy, 59260, Hellemmes. A partir du 14 mai 2018, la SAEML NORDSEM va déménager ses bureaux au sein du COWORKOFFICE - ARTEPARC LILLE LESQUIN - BATIMENT 4 - 9 Rue des Bouleaux - 59810 LESQUIN.</p> <p>Conformément à l'article 4 des statuts : « Le siège social est fixé à la Ruche d'Entreprises, 121 rue Chanzy, 59260, Hellemmes</p>

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par une simple décision du conseil d'administration, sous réserve de la ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur. ».

Le Conseil d'Administration du 14/05/2018 a décidé de transférer le siège social de la SAEML NORDSEM au COWORKOFFICE - ARTEPARC LILLE LESQUIN - BATIMENT 4 - 9 Rue des Bouleaux - 59810 LESQUIN.

L'assemblée Générale a été invitée à ratifier le transfert du siège social de la SAEML NORDSEM au COWORKOFFICE - ARTEPARC LILLE LESQUIN - BATIMENT 4 - 9 Rue des Bouleaux - 59810 LESQUIN.

Cette résolution a été adoptée à la majorité (abstention de la Ville d'Anor représentant 25 actions sur les 30.000).

DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

31/05/2023

OBJET DE LA MODIFICATION

Transfert du siège social suite au changement de nom du bâtiment

Le siège social de la SAEML NORDSEM au sein du COWORKOFFICE - ARTEPARC LILLE LESQUIN - BATIMENT 4 - 9 Rue des Bouleaux - 59810 LESQUIN.

Conformément au courrier reçu le 22 décembre 2022, ARTEA a informé de la modification du nom du bâtiment. Ainsi le « Coworkoffice » devient le « Coloft – Espace de Coworking ». De plus, le code postal du bâtiment dispose désormais d'un Cedex : CS 60420 - 59814 LESQUIN Cedex.

Conformément à l'article 4 des statuts : « Le siège social est fixé au COWORKOFFICE - ARTEPARC LILLE LESQUIN - BATIMENT 4 - 9 Rue des Bouleaux -59810 LESQUIN

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par une simple décision du conseil d'administration, sous réserve de la ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur. ».

Le Conseil d'Administration du 11/04/2023 a décidé de transférer le siège social de la SAEML NORDSEM au Coloft – Espace COWORKOFFICE -ARTEPARC - 9 Rue des Bouleaux – CS 60420 - 59814 LESQUIN.

L'assemblée Générale a été invitée à ratifier le transfert du siège social de la SAEML NORDSEM au Coloft – Espace COWORKOFFICE -ARTEPARC - 9 Rue des Bouleaux – CS 60420 - 59814 LESQUIN.

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

VI.2 - Evolutions de l'actionnariat

a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année

Voir partie b.

b - Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année

Le Conseil Départemental du Nord a délibéré, en date du 23 janvier 2023, pour la cession de 1.680 actions de NORDSEM au nominal de 100€ à la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole.

La Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole a délibéré, en date du 30 mai 2023, pour l'entrée au capital de NORDSEM par le rachat au Conseil Départemental de 1.680 actions au nominal de 100€ soit pour un montant de 168.000€.

Par conséquent, la part au capital du Conseil Départemental du Nord est portée à 57,81%.

Conformément à la loi et aux statuts de la société, cette opération a été soumise à l'agrément du conseil d'administration de la SEM NORDSEM du 20/11/2023. Le Conseil d'administration a pris acte de l'entrée de la CAVM au capital de NORDSEM.

Le montant de ce rachat de 168.000€ permet à la CAVM de disposer d'un poste d'administrateur.

c - Historique des 5 dernières années

Actionnaires	DATE DE L'OPERATION	NATURE DE L'OPERATION	MODALITES DE L'OPERATION
Ville d'Haussy	21/06/2018	Entrée au capital	Rachat de 15 actions au Département du Nord, soit 1.500€
Ville de Quiévrechain	06/05/2021	Entrée au capital	Rachat de 20 actions au Département du Nord, soit 2.000€
Assemblée spéciale	17/12/2020		Désignation de l'administrateur représentant les collectivités au conseil d'administration de Nordsem
CAVM	20/11/2023	Entrée au capital	Rachat de 1.680 actions au Département du Nord, soit 168.000€

VII. BILAN DE GOUVERNANCE

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 059-215904004-20240919-2024D110-DE



VII.1 - Réunions du conseil d'administration

NOMBRE DE REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE	DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE
1	11/04/2023
2	20/11/2023
TOTAL	2

VII.2 - Réunions de l'assemblée générale

NOMBRE DE REUNIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE	DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE	
1	31/05/2023	AGO
TOTAL	1	

VII.3 - Informations sur la rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions du code de commerce et des statuts, le conseil d'administration du 06 décembre 2019 s'est prononcé pour la dissociation des fonctions de président et de directeur général de la société.

Lors de ce Conseil d'Administration, le renouvellement du mandat de madame Hélène Bouveau en tant que Directrice Générale, a été approuvé, pour une durée de 5 ans, et pour une rémunération fixée à 0 euro.

VII.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a - Principaux risques et incertitudes

Sans objet

b - Contrôles externes

Sans objet

VIII. ANNEXES

SAEML NORDSEM : Comptes 2023 (bilans, comptes de résultats et annexes)

SCCV Neuville les Près : Comptes 2023 (bilans, comptes de résultats et annexes)