

COMMUNE DE MERVILLE

Concession d'aménagement relative à la création du quartier de la Batellerie

AVENANT N° 4

AU TRAITE DE CONCESSION

AVENANT N° 4 AU TRAITE DE CONCESSION

ENTRE :

La Commune de Merville, représentée par monsieur Joël Duyck, son Maire, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 30.11.2023, et désigné dans ce qui suit par l'expression "la commune",

d'une part,

ET :

La Société NORDSEM, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.000.000 € euros, représentée par sa Directrice Générale, Madame Hélène BOUVEAU en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 06 décembre 2019, et désignée ci-dessous par l'expression "la société" ou "NORDSEM".

d'autre part.

Il a été tout d'abord exposé ce qui suit :

EXPOSE

Par délibération en date du 29 février 2016, le Conseil municipal a décidé de confier la réalisation de l'opération de la création du quartier de la Batellerie sur le territoire de la Commune de Merville à la Société NORDSEM.

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

Son aménagement devra ainsi répondre aux ambitions principales de:

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

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

- la réalisation des travaux de voiries, création d'un rond-point, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession,
- un ensemble d'environ 130 logements,
- un équipement public et/ou commercial,
- la création d'une passerelle reliant le site aux prés de la ville et de voiries annexes.

L'article 4 du traité de concession prévoyait une réalisation de l'opération sur une durée initiale prévisionnelle de 4 ans.

A la suite de différentes contraintes indépendantes de la volonté de la société et rendant impossible la réalisation de l'opération dans la durée initialement prévue, les avenants n°1 (signé le 04 octobre 2019) et n°2 (signé le 07 octobre 2021), ont prorogé la durée de réalisation de l'opération portant ainsi la durée de la concession à 8 ans avec une date de fin fixée au 10 mars 2024.

A l'occasion de la présentation du Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) 2021 qui a fait l'objet d'une délibération de la ville le 16 juin 2022, il a été acté, qu'il convenait, « pour l'équilibre du bilan, de mobiliser une participation ou subvention complémentaire aux travaux d'espaces publics estimée à 339 k€. » Ceci a fait l'objet de l'avenant n°3 (signé le 16 Décembre 2022)

Malgré l'allongement de la durée du contrat, de nouvelles contraintes, résultant d'événements indépendants des deux parties, sont venues freiner la réalisation de l'opération.

Les différents aléas relatifs à cette demande de prolongation sont les suivants :

- Le 29 mars 2022, NordSEM a signé une promesse unilatérale de vente avec le promoteur Nexity Villages, désormais nommé « Maison Villages Nord » dont la programmation prévoit la réalisation de 50 logements en Résidence Sociales Séniors sur l'ilot C et la construction de 20 logements en accession sur l'ilot D. A la suite de cette signature, Maison Villages Nord a travaillé à l'établissement des permis de construire. Un permis de construire global pour les 2 ilots a été présenté en mairie puis déposé en Juillet 2022. Une contrainte foncière a forcé

l'opérateur à déposer un permis de construire pour chaque îlot. L'opérateur a donc déposé un nouveau permis de construire pour l'îlot C en Septembre 2022 et en Janvier 2023 pour l'îlot D. Le 09 février 2023, Maison Villages Nord a obtenu l'arrêté de permis de construire pour l'îlot C.

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

Compte tenu de ces différentes contraintes, il apparaît impossible de réaliser l'opération dans sa globalité en 8 ans soit jusqu'au 10 mars 2024 comme le prévoit la concession d'aménagement modifiée par l'avenant n° 2. En effet, il s'avère nécessaire de prolonger la durée de réalisation de l'opération d'une année supplémentaire afin de permettre l'achèvement de l'opération.

Or, conformément à l'article 4 du traité de concession, la durée de la concession peut être prolongée en cas d'inachèvement de l'opération dans le délai fixé.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 4 de la concession d'aménagement, il est possible de proroger la durée de la concession d'une année supplémentaire. La durée de la concession sera ainsi de 9 ans avec une nouvelle date d'échéance prévisionnelle fixée au 10 mars 2025 (objet de l'article 1 du présent avenant).

Aux termes de la concession d'aménagement et de l'avenant n° 3, il était prévu une participation du concédant (ville de Merville) sous forme de rachat d'ouvrage :

« Article 16.6.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 568.000 € HT, TVA en sus, soit 113.600 € au taux actuel de 20%.

La somme de 568.000 euros (TVA en sus) sera versée au concessionnaire par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

- 68.750 € pour l'année 2016,
- 68.750 € pour l'année 2017,
- 68.750 € pour l'année 2018,
- 68.750 € pour l'année 2019,
- 200.000 € pour l'année 2023,
- 206.600 € pour l'année 2024, se décomposant en 93.000 €, correspondant au solde de la participation HT devant être versée, (le montant final de la participation pouvant éventuellement être modifié par voie d'avenant) ainsi qu'au montant de la TVA sur la participation affectée à la remise d'ouvrage, en fonction du taux en vigueur soit 113.600 € au taux de 20%

L'aménageur sollicitera le paiement de la participation de la collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies, éventuellement modifiées par avenant. »

Les participations du Concédant ont, jusqu'à 2022, fait l'objet d'imputations comptables en section d'investissement sur les comptes 2764.

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

Afin de préserver l'équilibre économique de l'opération pour la collectivité concédante, il est convenu entre les parties d'apporter les modifications contractuelles suivantes permettant de maintenir le schéma comptable et financier envisagé entre elles.

Il sera parallèlement conclu une convention technique et financière la ville de Merville et l'Aménageur, en application de l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme, afin d'organiser la remise des ouvrages et les modalités de la participation financière de la ville de Merville aux ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement qui ressortent de sa compétence.

Les éléments présentés ci-dessus font l'objet du présent avenant n°4.

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 :

Le deuxième paragraphe de l'article 4 est modifié comme suit :

« Sa durée est fixée à 9 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par (...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 2 :

Le présent avenant n° 4 a pour objet d'apporter les modifications nécessaires à la concession d'aménagement telle que modifiée par l'avenant n°3 relaté dans l'exposé qui précède, pour prendre en compte les réformes du traitements comptable et de l'éligibilité au FCTVA des participations attribuées aux aménageurs, afin de permettre à la collectivité concédante de conserver le bénéfice du FCTVA sur les ouvrages qui lui sont remis en contrepartie du versement de la participation qui leur est affectée.

Conditions de remise des ouvrages

L'article 14.3. b de la concession est complété comme suit :

« A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise à la collectivité concédante ou à une autre collectivité compétente, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité compétente et à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité par des écritures en dépenses réelles, à savoir :

« d. Quote-part de financement de la collectivité concédante affectée à l'ouvrage, comprenant l'autofinancement de la Commune, ainsi que le cas échéant, la participation des constructeurs de la zone et les subventions des autres collectivités, qui constituent des ressources de la collectivité concédante. L'inscription de la valeur de l'ouvrage dans les comptes d'investissement de la collectivité concédante sera faite non pas sur la base du coût complet de l'ouvrage, mais sur cette seule quote-part de financement affectée par la Collectivité.

e. *TVA due par la collectivité au titre de sa participation à l'ouvrage versée dans les conditions définies par l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.*

En application de l'article 251 de la loi n° 2020-1721 de finances pour 2021, du décret n° 2020-1791 du 30 décembre 2020 relatif à l'automatisation de la gestion du fonds de compensation pour la TVA, et l'arrêté du 30 décembre 2020 fixant la liste des comptes éligibles à la procédure de traitement automatisé relative à l'attribution du FCTVA (modifié par l'arrêté du 17 décembre 2021), le financement de ces équipements publics ouvre droit au bénéfice du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée, dès lors qu'il est imputé en dépenses réelles sur un compte éligible. »

Article 3 : Modalités de versement de la participation de la collectivité concédante

L'article 16.6.1 et 16.6.2 sont modifiés comme suit :

« 16.6.1 et 16.6.2 : Participation du Concédant au coût de l'opération sous forme de rachat d'ouvrage

La participation globale de la ville de Merville au titre de la concession s'élève à 568.000 € HT.

La participation de la ville de Merville est prioritairement affectée au financement des équipements publics relevant de ses compétences dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'aménageur.

A la remise des équipements publics à la collectivité concédante dans les conditions fixées à l'article 14.3:

- L'Aménageur sollicitera le paiement de la totalité du montant de la participation affectée à la remise onéreuse des équipements publics remis.
A la participation Hors Taxes, il sera ajouté la TVA au taux normal en vigueur.
La collectivité concédante paiera la participation TTC à l'Aménageur au plus tard dans les 30 jours de l'appel de participation.*
- Les participations ou acomptes de participations versés par la commune avant le 01 janvier 2023 seront assimilés à une avance de trésorerie et feront l'objet d'une convention spécifique dans laquelle seront précisés les modalités de versement et de remboursement de l'Aménageur à la Commune.*

Il est précisé qu'afin de ne pas déstabiliser la trésorerie de l'opération d'aménagement, le remboursement des participations ou acomptes de participations versées par le concédant avant la remise de l'équipement public interviendra toujours postérieurement au règlement par le concédant de la participation intégralement affectée à la remise onéreuse de l'équipement public. »

Article 4 :

Le présent article, a pour objet l'ajout d'un article 16.6.4 comme suit :

« Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales.

Les avances prévues à l'alinéa précédent feront l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant conclue avec l'aménageur

précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle.»

Article 5 : Autres dispositions

Les autres clauses de la concession d'aménagement et des avenants 1, 2 et 3 non modifiées par le présent avenant n°4 demeurent inchangées.

Article 6 – Entrée en vigueur du présent avenant

La commune notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Il prendra effet à compter du visa apposé par le contrôle de légalité sur les présentes.

Fait en deux originaux,
A Merville,
dont un pour chacune des parties

Pour la Commune

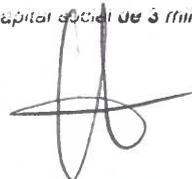
Le Maire, M. Joël DUYCK



Pour la Société

La Directrice Générale, Hélène BOUVEAU

SAEML NORDSEM
COWORKOFFICE
9, rue des Bouleaux - CS 60420
59814 LESQUIN Cedex
Tél. 03 74 09 13 59
SIRET 807 393 780 00034 - APE 7112B
SA au capital social de 3 millions d'euros



**CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE
DANS LE CADRE
DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT relative à la création du quartier de la
Batellerie**

(Art. L.1523-2, 4° du Code Général des Collectivités Territoriales)

ENTRE D'UNE PART :

La Commune de Merville, représentée par Monsieur Joël Duyck, son Maire, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2023.

Ci-après dénommée « la Ville » ou « la Collectivité » ou « le Concédant »

ET D'AUTRE PART :

La Société NORDSEM, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.000.000 € euros, représentée par sa Directrice Générale, Madame Hélène BOUVEAU en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 06 décembre 2019,

Ci-après dénommée « la SAEML NORDSEM », ou « la Société » ou " l'Aménageur » ou « le Concessionnaire »

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération en date du 29 février 2016, le Conseil municipal a décidé de confier la réalisation de l'opération de la création du quartier de la Batellerie sur le territoire de la Commune de Merville à la Société NORDSEM pour une durée de 9 ans et expire le 10 mars 2025 (suite aux avenants 1, 2, et 4) conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme.

Cette concession prévoit en son article 16.6.4 (suite à l'avenant n°4) que lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la SAEML sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L 1523-2,4° du code général des collectivités territoriales.

La présente convention a donc pour objet, en application de l'article L.1523-2, 4° du CGCT, de préciser les conditions de versement et de remboursement d'une avance de trésorerie effectuée par la Ville de Merville concédante à la SAEML NORDSEM, au bénéfice de l'opération d'aménagement dont la réalisation lui a été confiée dans le cadre de la concession d'aménagement précitée.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{ER} – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

En application de l'article 16.6.4 de la concession d'aménagement de l'opération d'aménagement « du Quartier de la Batellerie à Merville », et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel annexé à cette convention, la Ville de Merville versera une avance de trésorerie à la SAEML NORDSEM, destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération, dans les conditions précisées ci-après, conformément aux dispositions de l'article L.1523-2, 4° du CGCT.

ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DES AVANCES DE TRESORERIE

Le plan de trésorerie prévisionnel inclus en annexe à la concession d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal de la Ville en date du 30/11/2023 fait apparaître les besoins de trésorerie annuels nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement comme suit :

- 200.000 euros (deux cent mille euros) pour l'année 2023,
- 206.600 euros (deux cent six mille six cent euros e) pour l'année 2024.

Dans la limite de ce montant maximal, la Ville ajustera le montant de son avance en fonction des besoins.

Les versements de l'avance ainsi définie interviendront par fractions annuels dans les 30 jours de la demande adressée par l'Aménageur à la Ville.

A noter, qu'en date de la présente convention, il est repris un montant d'avances annuels déjà réglés au 31/12/22 de 275.000€.

ARTICLE 3 – DUREE / REMBOURSEMENT

L'avance est consentie à l'opération d'aménagement jusqu'au 10/03/2025 au plus tard soit la fin de la concession.

Cette durée pourra être prolongée par avenant à la présente convention.

L'avance de trésorerie fera l'objet de remboursements partiels, en fonction des disponibilités de trésorerie de l'opération, notamment lors de la remise des ouvrages en application de l'article 14.3 de la concession d'aménagement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES

L'avance de trésorerie consentie dans le cadre de la présente convention ne donnera pas lieu à versement d'intérêts au profit de la VILLE.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION D'AVANCE

La présente Convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Ville de Merville, concédante la notifiera à la société NORDSEM en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

D'un commun accord entre les parties, elle prendra effet à sa notification par le Concédant à l'Aménageur.

Elle expirera à la date d'achèvement de la concession d'aménagement.

Fait à MERVILLE, le 11/12/2023
en 2 exemplaires

SAEML NORDSEM
COMMUNIKOFFICE
Pour la SAEML NORDSEM
9, rue des Bouleaux - CS 50420
59814 LESQUIN Cedex
Tél. 03 74 09 13 59

Pour la VILLE de Merville

Le Maire
JOËL DUYCK



Convention d'avance de trésorerie/concession d'aménagement Merville – Création du quartier de la Batellerie

SIRET 807 393 780 00034 - APE 7112B
SA au capital social de 3 millions d'euros