



Ville d'Escaudain

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ESCAUDAIN

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025
CONVOCATION EN DATE DU 8 OCTOBRE 2025

DELIBERATION N° 17/05/2025

Présidence : M. Bruno SALIGOT, Maire

Nombre de Conseillers en exercice : 29

Nombre de membres présents : 20

Nombre de votants : 24

Membres présents : MM. SALIGOT Bruno, MARCUZZI Jeannette, BENAMARA Ali, RISBOURG Dominique, SION Michel STIEVENARD Karine, ABDELOUAHED Olivier, WERY Jean-Charles, GERNEZ Marc, GIL Eugène, GUIOT Christelle, ARROMAN Alexandra, SCHUTT Sylvie, LAKOMY Laurent, ADIMI Karim, PETRIOLI Franca, DUHEM Christian, MERCIER Catherine, TROIA Laure, CLOET Geoffrey

Membres excusés ayant donné pouvoir : M. LOUGHANI Abdelaziz donne pouvoir à Mme STIEVENARD Karine, Mme ABDELOUHAED Frédérique donne pouvoir à M. ABDELOUHAED Olivier, Mme DI GIULIO Cécile donne pouvoir à Mme MARCUZZI Jeannette, M. ABDELKADER Michaël donne pouvoir à Mme MERCIER Catherine

Membres excusés : MM. TRIoux Annick, DRELON André, PLAYE Maryse

Membres absents : MM. GALAND Mélanie, PETIT Dimitri

Secrétaire de séance : Mme MARCUZZI Jeannette

OBJET : Concession d'Aménagement de la Résidence du Collège – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2024

Par délibération en date du 25 Juin 2019, le Conseil Municipal a approuvé l'attribution de la concession d'aménagement de la Résidence du Collège à la société d'économie mixte Nord SEM.
Cette concession est destinée à aménager environ 7 hectares avec la construction d'environ 200 nouveaux logements (lots libres, logements collectifs sociaux, béguinage pour personnes âgées et maison en accession).

Le traité de concession a été signé le 07 Août 2019 et notifié le 19 Août 2019 pour une durée de 10 ans.

Conformément aux dispositions de l'article 15 du traité, un compte rendu financier a été établi par le concessionnaire, au titre de l'année 2024. Ce compte rendu annuel à la Collectivité (CRAC) a pour objet de faire le point sur l'avancement administratif, juridique et financier de la concession d'aménagement au 31 Décembre de chaque année écoulée.

I) Faits marquants en 2024

Etudes :

La phase de consultation des entreprises a été lancée en Avril 2024, l'ouverture des plis a permis de constater des prix inférieurs à l'estimation mais au-dessus du bilan du traité de concession.

Les demandes de subvention

En 2024, une subvention d'un montant de 21.761,52 € a été accordée par le Département du Nord pour la réalisation des cheminements piétons, cyclistes et voies douces.

La programmation de logements

La CAPH a reçu les demandes de programmation pour l'ilot A correspondant à la Résidence Séniors.

Les procédures réglementaires

Le dossier Loi sur l'Eau a été validé et l'arrêté préfectoral a été transmis en Avril 2024.

Survenance d'évènements ayant des incidences sur le bilan

L'année 2024 a été marquée par :

- L'impact de l'augmentation du coût des matériaux : le montant des travaux prévus avec aléas dans la concession s'élève à 2.160 k€ HT. L'estimation en phase PRO est supérieure à hauteur de 20 % environ.
- En septembre le constructeur le groupe Nexity a subi un plan social et a dissous sa filiale Nexity Village. Le groupe a mené une restructuration pendant 6 mois mais a confirmé son intérêt pour le projet.
- Le groupe Clésence, bailleur, a informé de son retrait des discussions pour une pré-réservation de l'ensemble des logements programmés, excepté la Résidence séniors.

A la suite de nombreuses réunions, le bilan a été optimisé en dépenses (matériaux, configuration du projet, etc. ;) et en recettes. Suite à l'ouverture des plis une phase de négociation s'est tenue le 19 Juin 2024 avec remise des offres au 08 Juillet 2024, le montant des travaux avec aléas a été réévalué à 2.763 k€ HT, par conséquent le montant prévisionnel des travaux excède le budget de la concession à hauteur de plus de 603 k€.

Le surcoût est lié aux éléments suivants : inflation de l'indice TP de + 20,60% entre avril 2018 et 2023, le Dossier loi sur l'eau qui a exigé une gestion des eaux pluviales à 100 ans, l'augmentation de la surface des cours urbaines (à la demande du SDIS et du SIAVED), présence de fluorure (pollution naturelle due à l'agriculture).

De plus, le comité d'engagement de Nord SEM réuni le 08 Novembre 2024 n'a pas validé l'hypothèse, demandée par la Commune, d'une augmentation du prix des lots libres pour combler le déficit.

II) Bilan de la concession d'aménagement

Le CRAC 2024 fait apparaître un bilan prévisionnel déficitaire entre les recettes et les dépenses de 603k€. Toutefois des solutions d'équilibre financier ont été trouvées en 2025 : participation maximale de la Commune (en plus de l'apport du foncier), subvention conjointe de la CAPH et de la Commune et réévaluation de la charge foncière (augmentation de la grille de prix des lots libres).

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le compte rendu annuel à la Collectivité établi par Nord SEM joint à la délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.300-5,

Vu le compte rendu annuel à la Collectivité pour l'année 2024,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

APPROUVE le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au titre de l'année 2024.

Délibération adoptée à l'unanimité par MM. SALIGOT Bruno, MARCUZZI Jeannette, BENAMARA Ali, RISBOURG Dominique, SION Michel, STIEVENARD Karine, ABDELOUAHED Olivier, WERY Jean-Charles, GERNEZ Marc, GIL Eugène, LOUGHANI Abdelaziz (pouvoir remis à Mme. STIEVENARD Karine), GUIOT Christelle, ARROMAN Alexandra, SCHUTT Sylvie, LAKOMY Laurent, ABDELOUHAED Frédérique (pouvoir remis à M. ABDELOUHAED Olivier), DI GIULIO Cécile (pouvoir remis à Mme MARCUZZI Jeannette), ADIMI Karim, PETRIOLI Franca, DUHEM Christian, MERCIER Catherine, TROIA Laure, ABDELKADER Michaël (pouvoir remis à Mme MERCIER Catherine), CLOET Geoffrey

Fait en séance les jour, mois et an susdits
POUR EXTRAIT CONFORME,
Le Maire,

Bruno SALIGOT.



La Secrétaire de séance,

Jeannette Marcuzzi
Jeannette MARCUZZI.

ACTE CERTIFIÉ EXECUTOIRE

Date de réception en Sous-Préfecture : 16/10/2025

N° du bordereau d'acquittement de transaction : 059-215902057-20251014-17_05_2025-DE

Date d'affichage : 22/10/2025

Le Maire,

Bruno SALIGOT.

