

1.5

Accusé de réception de la préfecture : 059-225900018-20231218-321834-DE-1-1

Date de réception en préfecture le 22 décembre 2023

Publié le 26 décembre 2023

**REUNION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU 18 DÉCEMBRE 2023
SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2023**

Suite à la convocation en date du 4 décembre 2023

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL

Réuni à Lille, sous la présidence de Christian POIRET, Président du Conseil Départemental

Nombre de membres en exercices : 82

Étaient présents : Salim ACHIBA, Barbara BAILLEUL, Grégory BARTHOLOMEUS, Charles BEAUCHAMP, Doriane BECUE, Valentin BELLEVAL, Pierre-Michel BERNARD, Stéphanie BOCQUET, Anne-Sophie BOISSEAUX, Frédéric BRICOUT, François-Xavier CADART, Olivier CAREMELLE, Yannick CAREMELLE, Loïc CATHELAIN, Régis CAUCHE, Marie CHAMPAULT, Isabelle CHOAIN, Paul CHRISTOPHE, Sylvie CLERC, Barbara COEVOET, Valérie CONSEIL, Christine DECODTS, Laurent DEGALLAIX, Frédéric DELANNOY, Sylvie DELRUE, Agnès DENYS, Claudine DEROEUX, Jean-Luc DETAVERNIER, Carole DEVOS, Stéphane DIEUSAERT, Jean-Claude DULIEU, Monique EVRARD, Marie-Laurence FAUCHILLE, Isabelle FERNANDEZ, Julien GOKEL, Michelle GREAUME, Maël GUIZIOU, Simon JAMELIN, Sylvie LABADENS, Nicolas LEBLANC, Vincent LEDOUX, Michel LEFEBVRE, Sébastien LEPRETRE, Maryline LUCAS, Didier MANIER, Françoise MARTIN, Elisabeth MASSE, Anne MIKOLAJCZAK, Luc MONNET, Charlotte PARMENTIER-LECOCQ, Laurent PERIN, Max-André PICK, Michel PLOUY, Christian POIRET, Marie-Hélène QUATREBOEUF, Caroline SANCHEZ, Marie SANDRA, Céline SCAVENNEC, Frédérique SEELS, Sébastien SEGUIN, Nicolas SIEGLER, Marie TONNERRE-DESMET, Aude VAN CAUWENBERGE, Anne VANPEENE, Philippe WAYMEL, Isabelle ZAWIEJA-DENIZON, Karima ZOUGGAGH.

Absent(e)(s) représenté(e)(s) : Josyane BRIDOUX donne pouvoir à Frédéric DELANNOY, Marie CIETERS donne pouvoir à Philippe WAYMEL, Mickaël HIRAUX donne pouvoir à Caroline SANCHEZ, Jacques HOUSSIN donne pouvoir à Marie-Laurence FAUCHILLE, Bertrand RINGOT donne pouvoir à Didier MANIER, Jean-Noël VERFAILLIE donne pouvoir à Valentin BELLEVAL.

Absent(e)(s) excusé(e)(s) : Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY, Soraya FAHEM.

Absent(e)(s) : Martine ARLABOSSE, Bernard BAUDOUX, Benjamin CAILLIERET, Valérie LETARD, Eric RENAUD, Marie-Paule ROUSSELLE, Patrick VALOIS.

OBJET : Marché de partenariat portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum - Présentation du rapport annuel 2022.

Vu le rapport DI/2023/381

Vu l'avis en date du 11 décembre 2023 de la Commission Finances, ressources humaines, administration générale, contrôle de gestion, qualité du service public

DONNE ACTE:

- à l'unanimité au Président du Conseil départemental de la présentation du rapport annuel d'activités du titulaire du marché de partenariat pour l'année 2022 ci-joint, portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum ;

DECIDE à l'unanimité

- d'adopter les observations formulées sur le rapport annuel d'activités du titulaire du marché de partenariat pour l'année 2022, ci-joint ;
 - de notifier au titulaire les observations adoptées par le Conseil départemental.
-

Le quorum a été vérifié à l'appel de l'affaire à 15 h 19.

En raison de fonctions professionnelles exercées au sein du Groupe Duval, Monsieur BELLEVAL ne peut ni prendre part au délibéré et à la prise de décision ni être compté dans le quorum. Il n'assiste pas à cette partie de la réunion.

Monsieur VERFAILLIE avait donné pouvoir à Monsieur BELLEVAL. Ce dernier ne pouvant prendre part au délibéré et à la prise de décision, il n'est donc pas tenu compte de ce pouvoir pour cette affaire.

66 Conseillers départementaux étaient donc présents en séance. Ils étaient porteurs de 5 pouvoirs.

Madame DENYS et Monsieur LEDOUX, présents à l'appel de l'affaire, avaient quitté momentanément la salle préalablement à la prise de décision.

Décision acquise par assentiment de l'assemblée.

Signé électroniquement



Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation,
La responsable du Service assemblées et contrôle
de la légalité
Direction des Affaires Juridiques et de l'Achat
Public,

Vanessa VUJCIC

Conseil départemental du Nord

**Marché de partenariat pour la réalisation de l'opération de regroupement
des services départementaux du Nord sur le site du Forum**

RAPPORT ANNUEL

Année 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Introduction	3
I – Descriptions des principales réalisations de l'exercice	4
II – Compte-rendu d'exploitation	5
A. Organisation et ressources du Titulaire	5
B. Gestion des principaux intervenants	5
III – Compte-rendu technique	6
A. Période de conception-construction	6
B. Période d'exploitation-maintenance	12
IV – Compte-rendu juridique	12
A. Conclusion d'avenants au marché de partenariat	12
B. Bilan juridique de l'exercice	13
V – Compte-rendu financier	14
A. Compte annuel de résultat (CARE)	14
B. Bilan simplifié	14
C. Etat des variations du patrimoine immobilier	1
D. Etat de la situation des biens mobiliers et immobilisations	1
E. Etat de la situation des dépenses de renouvellement	1
F. Engagements à incidences financières liés au Marché et nécessaires à la continuité du service public	1
G. Ratios annuels de rentabilité économique	1
H. Ratios de rentabilité interne du projet	1
I. Ratios de répartition entre le coût des fonds propres et le coût de la dette afférents au Financement des biens et activités objets du Marché	1
VI - Qualité de l'exploitation et de la performance	2
A. Suivi des indicateurs correspondant aux objectifs de performance	2
B. Part d'exécution du marché confiée à des PME ou à des artisans	2
C. Insertion par l'activité économique	2
D. Bilan des recettes annexes	2
E. Bilan des pénalités	2
VII - Orientations et perspectives	3
A. Analyse des dysfonctionnements	3
B. Axes d'amélioration	3
Annexes	4

Introduction

Le présent rapport est établi à destination du Département du Nord (ci-après le « **Département** » ou le « **CD59** ») par la SAS NOUVEAU FORUM1 (ci-après « **NOUVEAU FORUM** » ou la « **Société** » ou le « **Titulaire** ») conformément aux stipulations de l'article 31 du Marché de Partenariat ainsi qu'au courrier du 13 novembre 2020 adressé par le Département au Titulaire.

Il présente une description technique et financière de l'activité de la Société dans le cadre de l'exécution du Marché de Partenariat portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum à Lille (ci-après, le « **Marché de Partenariat** » ou le « **Marché** ») conclu en date du 24 janvier 2019.

Les données comptables, économiques et financières que le présent rapport décrit sont exprimées pour l'année écoulée.

¹ Société par Actions Simplifiée au capital de € 10.000 / 845 038 082 RCS PARIS

I – Descriptions des principales réalisations de l'exercice

Les principaux faits marquants de l'exercice, par ordre chronologique, sont les suivants :

- Depuis le 3 janvier 2022, la nouvelle adresse de correspondance de NOUVEAU FORUM est le 45 avenue Georges Mandel – 75116 PARIS. Ce changement de coordonnées a été notifié au Département, aux Prêteurs et aux sous-contractants. Le transfert du siège social a été effectué au cours du 3^{ème} trimestre 2022 (voir K-Bis en Annexe) ;
- Le chantier de construction s'est poursuivi tout au long de l'année 2022 (voir avancement au § III ci-après, et notamment : achèvement Gros Œuvre sous Grue n°2, achèvement des murs rideaux extérieurs et intérieurs, achèvement du témoin) ;
- Le Département a décidé, par courrier en date du 22 mars 2022, de supprimer du périmètre des prestations confiées au Titulaire l'aménagement du hall de l'Hôtel du Département. La moins-value correspondante (300 K€ HT) permettra de financer des modifications à venir (à la charge du Département) avant d'utiliser le compte de réserve pour modifications (même dispositif que celui prévu dans l'Avenant n°4 signé au cours de l'exercice écoulé concernant la suppression des travaux d'aménagement des abords) ;
- Le Département a décidé, par courrier en date du 22 mars 2022, de modifier l'aménagement des plateaux tertiaires de l'Ouvrage sur un mode « *flex office* », entraînant des modifications bâtementaires et en termes de mobilier ainsi que de calendrier ;
- Un Avenant n°4 au Marché de Partenariat a été signé en date du 25 mars 2022 et notifié au Titulaire par courrier en date du 3 mai 2022 ;
- Un avenant n°2 au Contrat d'Entretien, de Maintenance et de Gros Entretien Renouvellement a été signé en date du 2 novembre 2021 afin d'actualiser le calendrier de versement des frais de pré-exploitation au Mainteneur. La signature de cet avenant a été notifiée au Département par lettre recommandée avec accusé réception en date du 22 avril 2022 ;
- La SCCV LILLE AGORA a acquis, auprès du Département, la Parcelle de Valorisation auprès du Département en date du 30 mai 2022 par signature de l'acte authentique de vente (voir attestation du notaire en Annexe). Le prix de vente hors droits est supérieur au montant de l'Avance sur Redevance R1.0c (18 404 K€ HT) compte-tenu d'un complément de prix de 778 K€ au bénéfice du Département qui s'est appliqué dans les conditions prévues à la promesse de vente ;
- Le Titulaire a facturé au Département l'Avance sur Redevance R1.0c en date du 2 juin 2022 laquelle a été payée en date du 30 juin 2022 ;
- Validation du macrozoning par le Département en juin 2022 ;
- Installation, en septembre 2022, d'un demi-plateau « test » au sein de l'immeuble des Arcuriales loué par le Département pour familiariser les agents à leur futur environnement de travail (arrivée des premiers agents en octobre 2022) ;
- Validation du microzoning mi-octobre 2022 ;
- Transmission, en date du 16 novembre 2022, par NOUVEAU FORUM au Département, d'un courrier informant des incidences du conflit armé et des hostilités entre la Russie et l'Ukraine sur l'accroissement des délais d'approvisionnement des différents composants intervenant dans le processus de fabrication des châssis bois-aluminium et de son impact sur le planning des travaux de clos-couvert et des travaux de corps d'état intérieurs (45 jours). Ce courrier a également permis à NOUVEAU FORUM de transmettre au Département les éléments produits par l'entreprise générale permettant de justifier la hausse des prix des matières premières et de les informer de l'impact financier évalué à 3,7 M€HT. Des discussions ont ainsi été engagées entre le Titulaire et le Département en fin d'année 2022 dans l'objectif de parvenir à un accord global traitant également des conséquences de la modification « aménagement intérieur » de l'Ouvrage (impacts bâtementaires et mobilier) et d'une nouvelle Date Contractuelle de Mise à Disposition.

II – Compte-rendu d'exploitation

A. Organisation et ressources du Titulaire

Le Titulaire est une société de projet dédiée à l'exécution du Marché.

Son actionnariat se répartit de la façon suivante :

- FIDEPPP2 : 70%
- Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires : 24,9%
- Duval Développement : 2,5%
- VINCI Construction France : 2,5%
- Dalkia : 0,1%

La gestion administrative, opérationnelle et financière du Titulaire fait l'objet d'un contrat de prestations administratives conclu avec la société Duval Développement, maison-mère du co-promoteur Duval Développement Hauts-de-France.

B. Gestion des principaux intervenants

Concomitamment à la signature du Marché de Partenariat, NOUVEAU FORUM a conclu le 24 janvier 2019 :

- Un Contrat de Promotion Immobilière avec le groupement solidaire de promoteurs constitué des sociétés Duval Développement Hauts-de-France et ADIM Nord-Picardie (les « **Promoteurs** ») ;
- Un Contrat d'Entretien, de Maintenance et de Gros Entretien Renouvellement avec la société Dalkia (le « **Mainteneur** ») ;
- Un contrat d'interface avec les Promoteurs et le Mainteneur ;
- Un ensemble de documents de financement et de sûretés avec le Crédit Foncier (arrangeur, agent et prêteur initial) et la Caisse d'Épargne Hauts-de-France (arrangeur, prêteur initial) (ensemble, les « **Prêteurs** ») ;
- Un contrat de prestations administratives avec la société Duval Développement (gestion administrative et financière de la Société).

Les Promoteurs ont conclu :

- Un contrat de maîtrise d'œuvre avec le groupement constitué des sociétés AVANTPROPOS et RELIEF Architecture, PROJEX, DIAGOBAT Ingénierie et Kardham ;
- Un marché d'entreprise générale avec le groupement constitué des entreprises SOGEA CARONI (VINCI Construction) et RAMERY Bâtiment, dont SOGEA CARONI est le mandataire solidaire ;
- Un marché de travaux de curage, désamiantage et démolition au groupement constitué des entreprises SNADEC et RENARD ;
- Un contrat de bureau de contrôle et Sécurité Protection de la Santé avec la société PREVENTEC.

En ce qui concerne le programme d'assurances, le Titulaire a conclu :

- Une police Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage (RCMO) avec Swiss Re International SE ;
- Une police Tout Risque Chantier (TRC) avec SMA ;
- Une police Dommage-Ouvrage avec SMA ;
- Une police Constructeur Non Réalisateur (CNR) avec SMA ;
- Une police Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD) avec SMA.

III – Compte-rendu technique

A. Période de conception-construction

Autorisations administratives :

Le permis de construire modificatif n° 1 portant sur le Programme de Valorisation Foncière délivré par arrêté en date du 20 décembre 2021 a été purgé au cours de l'exercice écoulé.

Etudes :

Par courrier en date du 22 mars 2022, le Département a notifié au Titulaire sa décision de supprimer du périmètre du Marché de Partenariat les travaux d'aménagement du hall de l'hôtel du Département. La moins-value correspondante (300 K€ HT) permettra de financer des modifications à venir (à la charge du Département) avant d'utiliser le compte de réserve pour modifications (même dispositif que celui prévu dans l'Avenant n° 4 signé au cours de l'exercice écoulé concernant la suppression des travaux d'aménagement des abords).

Suite à la validation du micro-zoning obtenu mi-octobre 2022, la conception technique du bâtiment a dû être reprise afin de l'adapter aux plans d'aménagement intérieur (adaptation des plans d'électricité, du cloisonnement, du désenfumage, de la CVC...). Ces modifications engendrent des plus-values et des moins-values et certaines optimisations techniques ont été travaillées avec le Département pour minimiser l'impact financier de l'ensemble de ces adaptations. L'objectif était de finaliser définitivement la conception du bâtiment avant la fin du premier trimestre 2023.

Les aménagements sur le domaine public sont conditionnés par les études de la SPL Euralille qui sont toujours en cours.

Space planning :

Le Département a informé les Promoteurs par courrier en date du 22 mars 2022 que la typologie d'aménagement retenue pour les plateaux tertiaires était le *flex office*.

En complément de ce courrier, à l'occasion du COPIL du 24 mars 2022, le Département a présenté aux Promoteurs l'organigramme de services qui intégreront le nouveau Forum.

Suite à ce courrier et au COPIL du 24 mars 2022, les Promoteurs ont pris l'attache de Kardham pour relancer la mission de *space planning*. La première étape a consisté en une remise à plat de la méthodologie, du planning de la mission et du budget associé. Les réunions techniques du 29 mars et du 5 avril 2022 ont permis de présenter et de valider la méthodologie de Kardham et le planning.

Le macrozoning a été définitivement arrêté et validé par le Département fin juin 2022.

A noter que dans le cadre de cette nouvelle mission de *space-planning*, afin d'accompagner les agents du Département dans le changement d'organisation que constitue un passage en *flex office*, le Département a proposé d'utiliser un demi-plateau de bureau loué aux Arcuriales à Lille, à proximité du chantier, afin d'en faire un espace d'immersion et de test. En effet, cet espace sera meublé et organisé en *flex office*, comme une préfiguration du nouveau Forum.

Kardham accompagnera les agents dans l'usage de ce plateau et recueillera leurs observations.

Cette démarche se déroulera d'octobre 2022 à décembre 2023. Elle est intégrée et valorisée dans la nouvelle mission de Kardham.

Le travail mené par Kardham depuis la validation du macrozoning en juin 2022 a permis de finaliser des plans de microzoning mi-octobre 2022 et d'en obtenir une validation officielle par email le 18 octobre 2022.

Ce microzoning définitif était attendu avant fin septembre 2022. Les Promoteurs ont donc notifié une Cause Légitime de Retard (« CLR ») le 24 octobre 2022 pour 12 jours ouvrés de retard. Par courrier en date du 22 novembre 2022 le Département a refusé de reconnaître cette CLR.

La validation du microzoning a nécessité aux Promoteurs et au Département de remettre à plat l'ensemble des besoins en mobilier. En effet, le passage au *flex office* et les choix d'aménagement intérieur ont engendré une modification des types de mobilier et des quantités de mobilier à commander. Avec l'appui de Kardham, un nouveau tableau des quantités et des prix a été élaboré.

Ces modifications, couplées à l'augmentation des prix du mobilier constatée depuis l'Offre Finale de juillet 2018 (+30%), génèrent une augmentation inévitable du budget mobilier à commander.

Après différentes optimisations, le Département a accepté une enveloppe complémentaire mobilier de 1,3 M€ HT. Le budget initial mobilier de 2 250 k€ HT est ainsi passé à 3 550 k€ HT.

Il est convenu avec le Département de profiter de la consultation des différents fournisseurs pour obtenir les dernières optimisations financières et ainsi tenir ce budget objectif de 3 550 k€ HT.

Travaux :

Avancement au 31/12/2022 des travaux de construction du nouveau Forum :

INSTALLATION DE CHANTIER :

- Les travaux d'installation de chantier et de la base vie définitive sont terminés.
- En l'absence d'élagage des platanes et avec le démarrage du chantier AGORA au cours du dernier trimestre, le chantier fonctionne en mode dégradé pour le déchargement de la grue G2. Le déchargement des camions sous G2 a fait l'objet de plusieurs alertes du CSPS vis-à-vis de la sécurité.
- Un monte-charge a été installé rue Delory.

GROS ŒUVRE :

- Sous grue G1 :
 - Réalisation des élévations jusqu'au R+7 et démarrage du R+8
 - Réalisation des planchers jusqu'au R+7
 - Pose des éléments préfabriqués (dalles alvéolaires, escaliers, prémurs...)
- Sous grue G2 :
 - Achèvement du Gros œuvre hors trémie grue G2

SECOND ŒUVRE :

- *Corps d'état clos-couvert :*
 - Murs-rideaux : pose de l'ensemble des murs-rideaux extérieurs, ainsi que des murs-rideaux intérieurs CF
 - Châssis bois-alu : pose de l'ensemble des châssis sur les niveaux Socle R+1 à R+3 (hors façade Ouest peigne 1) ; RDC en cours.
 - Bardage : pose du bardage en façade Nord Demi-Lune (zone G2), façade Sud Delory (zones G2 et G1), façade Est au-dessus Hall, façade Nord patio 5, façade Sud patio 1 ; en cours sur façade Sud patio 2.
 - Etanchéité : pare-vapeur et relevés réalisés sur l'ensemble des terrasses Socle, hors zone Hall ; pare-vapeur et relevés réalisés sur toitures peignes 1/5, isolation et bicouches en cours.
 - Enclos : pose charpente peigne 1.
- *Corps d'état architecturaux intérieurs :*
 - Témoin peigne 5 R+1 TCE.
 - Cloisons plâtre : réalisation des cloisons RDC ; R+1 en cours.
 - Gaines CF : réalisation des gaines verticales RDC / R+1 et verticales R+1.
 - Peintures : préparation et bouche-pores voiles apparents niveaux RDC à R+2.
 - Sanitaires : démarrage RDC.
 - Serrurerie : pose mains courantes escaliers brutes.
- *Corps d'état techniques :*
 - CVCD-Plomberie : pose réseaux en cours R-1 à R+4 ; réalisation locaux techniques plomberie et sous-station chauffage.
 - ELEC : pose chemins de câbles en cours R-1 à R+4 ; tirages de câbles en cours R-1 à R+2.

25/01/2022 : dernier coulage dalle basse R-1, premières élévations R-1



25/05/2022 : PH R+2 terminé sous G2, PH R+2 en cours sous G1



13/09/2022 : élévations R+4 sous G1 et R+7 sous G2



28/12/2022 : Bardage et menuiseries extérieures sur le socle RDC/R+3 et élévations R+9 en cours sous G1



Modifications

Différentes modifications ont été actées entre le Département et le Titulaire, et ont fait l'objet d'un Avenant n°4 au cours de l'exercice.

Par ailleurs, pour donner suite aux demandes du Département du Nord, différentes études d'impact ont été initiées :

- FTM 001 : Verrouillage des ascenseurs : Investissement abandonné ;
- FTM 002 : Accès web de supervision sûreté : Non validée à ce jour ;
- FTM 003 : Modification du contrôle d'accès et de la vidéosurveillance dans les étages : investissement validé ;
- FTM 004 : Modification de la salle informatique pour accueillir 10 serveurs : investissement validé ;
- FTM 005 : Distribution du réseau informatique en étoile : Non validée à ce jour ;
- FTM 006 - Plancher chauffant » pour la mise en œuvre éventuelle d'un plancher chauffant au rez-de-chaussée de la rue intérieur et dans le Hall de l'espace événementiel : Investissement abandonné ;
- FTM 007 - Modification du local OM R-1 - Non validé à ce jour
- FTM 008 - Ajout de PAB sur les verticalités - Abandonnée
- FTM 009 - Réhausse du Bâtiment - Prise en charge refusée par le CD59
- FTM 010 - Evolution serrurerie PRO DCE - investissement validé
- FTM 011 - Evolution du contrôle d'accès - en cours d'étude
- FTM 012 - Réaménagement centre doc - en cours d'étude
- FTM 013 - Prises et boîtiers de sol complémentaires RDC - en cours d'étude
- FTM 014 - Prises et boîtiers de sol complémentaires Etages - en cours d'étude
- FTM 015 - Remise à plat mission KARDHAM - validée
- FTM 016 - Détection de fuites locaux archives R-1 - en cours d'étude
- FTM 017 - Evolution des menuiseries extérieures - en cours d'étude
- FTM 018 - Adaptations liées aux niveaux du parvis - en cours d'étude
- FTM 019 - Multimédia salle évènementielle RDC - en cours d'étude
- FTM 020 - Fermeture des abouts de ventelle - validée
- FTM 021 - Déploiement 5G - en cours d'étude
- FTM 022 - Adaptation électrique des Benches de 4 personnes- en cours d'étude
- FTM 023 - Variante de solobox - en cours d'étude
- FTM 024 - Modification des attentes pour borne WIFI - en cours d'étude
- FTM 027 - Etudes de variantes moquettes - validée

Comités de pilotage

Des comités de pilotage se sont tenus :

- Le 24 mars 2022 ;
- Le 22 juillet 2022 ;
- Le 23 septembre 2022 ;
- Le 25 novembre 2022 ;
- Le 9 décembre 2022.

Communication autour du chantier :

Depuis le début du chantier, cinq lettres d'information ont été diffusées aux riverains afin de leur donner des informations et une visibilité concernant le chantier en cours. En prévision du démarrage du chantier Agora en juin 2022, une lettre a été distribuée aux riverains mi-mai 2022 afin de les informer des travaux de préparation de chantier en cours (modification clôtures, modifications des flux piétons, signalétique...).

Dans la continuité, une réunion d'information aux riverains a été organisée en juillet 2022 afin de leur présenter le plan d'installation de chantier, les méthodologies de construction et le planning du chantier Agora.

Un contrat a été passé avec un photographe pour la réalisation de reportages photographiques sur toute la durée du chantier. Ils sont partagés avec le Département et publiés sur le site internet www.forum-agera.fr.

À la suite de l'achèvement des travaux de curage, de désamiantage et de démolition, une vidéo *Timelapse* de ces 13 mois de travaux a été réalisée et finalisée en janvier 2022. Elle a été publiée par les Promoteurs sur les réseaux sociaux (LinkedIn), sur le site internet du projet et, par le Département, sur la page dédiée de son site internet.

Un film réalisé par drone est en cours de production, il permettra de retracer les travaux réalisés au cours de l'année 2022.

Pour rappel :

- Un site internet a été mis en place pour diffuser des informations : www.forum-agera.fr;
- Des panneaux indiquant l'adresse du site web ont été installés sur la clôture de chantier ;
- Une boîte aux lettres a été installée sur le chantier afin de recueillir les questions/ demandes des riverains. Une seconde boîte aux lettres a été installée dans le hall de l'hôtel du Département ;
- Un numéro de téléphone a été communiqué aux riverains afin qu'ils puissent faire remonter leurs questions ou observations aux Promoteurs. Un formulaire de contact est également disponible via le site internet dédié au projet.

Causes Légitimes de Retard :

Au cours de l'exercice écoulé, le Titulaire a notifié au Département la survenance de plusieurs évènements présentant les caractéristiques de Causes Légitimes de Retard :

- Intempéries correspondant aux caractéristiques définies dans le Marché de Partenariat et reconnues par le Département pour un total de 41 jours au 31/12/2022 (au-delà des 50 jours de franchise à la charge du Titulaire) ;
- Passage du Tour de France (6 juillet 2022) : 1 jour reconnu comme une Cause Légitime de Retard reconnue par le Département ;
- Retard dans la validation du microzoning définitif (12 jours) : évènement non reconnu comme Cause Légitime de Retard par le Département ;
- Impact de la guerre en Ukraine et de la hausse du coût des matériaux (retards d'approvisionnement sur le lot menuiseries extérieures / façades bardages) et un surcoût d'environ 3,7 M€ HT lié à la guerre en Ukraine : plusieurs échanges de courrier ont eu lieu entre mai et décembre 2022.

Un total de 42 jours de retard a ainsi été reconnu par le Département dans le cadre du dispositif des Causes Légitimes de Retard.

Etant ici précisé qu'une discussion sur un accord global à trouver entre le Département et le Titulaire sur les surcoûts du poste mobilier, l'adaptation du bâtiment au *flex office*, les conséquences de la guerre en Ukraine et les difficultés d'approvisionnement en matériaux a été engagée au cours du dernier trimestre 2022.

B. Période d'exploitation-maintenance

Sans objet à ce stade d'avancement.

IV – Compte-rendu juridique

A. Conclusion d'avenants au marché de partenariat

Un Avenant n°4 au Marché de Partenariat a été signé le 25 mars 2022 ayant pour objet :

- La suppression des prestations d'aménagement extérieur du périmètre du Marché et l'ajout, en conséquence, d'une nouvelle Cause Légitime de Retard ;
- La validation d'un certain nombre de modifications apportées aux ouvrages dont certaines sont prises en charge par le Département ;
- La modification du nombre et de la durée des contrats de professionnalisation dans le cadre des engagements relatifs à l'insertion par l'activité professionnelle ;
- La mise à jour de l'annexe 22 « Programme d'assurance » suite au passage au Cas 2 – Relocalisation des agents (montant du volet « pertes financières » de la TRC) ;
- L'assouplissement des modalités de déclaration des journées d'intempéries (1 fois par mois désormais) ;
- La mise à jour des annexes financières suite à la fixation des taux et aux impacts R2-R3 des modifications.

L'Avenant n°4 prévoit les modalités de prise en charge des modifications et frais d'étude d'impact :

- 617 046,50 € HT de plus-values à la charge du Département, financées par compensation avec la moins-value consécutive à la suppression des travaux d'aménagement extérieur (895 000 € HT). La différence sera utilisée selon les mêmes modalités que le compte de réserve pour modifications ;
- 434 839,50 € HT pris en charge par les Promoteurs, dont 84 184 € HT de modifications réglementaires et 9 444 € HT de modifications mineures au sens du Marché de Partenariat ;
- 0 € HT de Redevance R2 supplémentaire (pas d'impact sur l'entretien-maintenance) et 131 339,05 € HT (sur la durée du Marché de Partenariat) de Redevances R3 supplémentaires.

L'Avenant n°4 prévoit que les impacts sur les engagements de performance énergétiques seront recalculés à l'issue de la phase de microzoning et des dernières adaptations du bâtiment.

En outre, 13 620 € HT de frais d'étude d'impact ont été facturés par NOUVEAU FORUM au Département au titre des études d'impact, conformément au Marché de Partenariat, dont :

- 12 660 € HT reviennent aux Promoteurs ;
- 960 € HT reviennent à DUVAL DEVELOPPEMENT au titre du contrat de gestion.

B. Bilan juridique de l'exercice

Voir § précédent et § « Causes Légitimes de Retard » ci-avant.

V – Compte-rendu financier

A. Compte annuel de résultat (CARE)

Pendant la phase de conception et de construction, aucun résultat n'est dégagé. Tous les frais engendrés pendant la période de conception et de construction sont directement ou indirectement liés au projet. Ils sont immobilisés et seront amortis linéairement sur la durée du Marché de Partenariat à compter de la date de mise à disposition des ouvrages.

La facturation au Département de frais d'études d'impact pour un montant de 13,6 K€ HT, lesquels ont été refacturés par les Promoteurs et DUVAL DEVELOPPEMENT à la Société de Projet, conduit à un résultat nul sur 2022.

En ce qui concerne les Avances sur Redevances, le Département a versé au Titulaire, au cours de l'exercice écoulé, l'Avance sur Redevance R1.0c (correspondant au prix de cession du foncier objet du Programme de Valorisation Foncière).

B. Bilan simplifié

Bilan actif			Bilan Passif		
Intitulés		Montant HT	Intitulés		Montant HT
NOUVEAU FORUM					
Synthèse au 31 12 2022					
Coût de construction immobilisé	231300	64 207 599	Capital	101300	10 000
Frais immobilisés en période de conception	231301	1 031 547			
Frais financiers immobilisés	231303	2 159 184	Avance Prime pour participation	7*,6*	0
Sous total immobilisations en cours		67 398 330	Crédit relais fonds propres	168160	3 490 000
			Crédit relais tva	168161	2 622 845
			Crédit relais construction		35 917 904
			sous-total dettes financières		42 030 749
TVA s/achats					
TVA sur immobilisations	445620	2 047	TVA Collectée	445710	0
Crédit de TVA à reporter	445670	0	TVA à décaisser		0
TVA Remboursement demandé	445830	2 614 274	Fournisseurs		0
Débiteurs divers	467*		Fournisseurs d'immobilisations	404*	218 691
Caisse d'épargne	512000	652 872	Produit constaté d'avance	487*	28 408 083
Total		70 667 524	Total		70 667 524

Actif / Emplois

Le poste Immobilisations en cours s'établit à 67 398 330 € et se décompose ainsi :

- Construction : facturation de Duval Développement Hauts-de-France pour 64 207 599 € HT comptabilisée dans le cadre du contrat de promotion immobilière ;
- Frais immobilisés en période de conception-construction : ensemble des frais liés à la constitution de la société et à la signature de la documentation contractuelle (assistance juridique, frais d'audit et de conseil financiers, frais de création...) et au fonctionnement de la société pour un montant de 1 031 547 € HT ;
- Frais financiers : commissions d'arrangement et intérêts des crédits relais facturés pour un montant de 2 159 184 € HT par le Crédit Foncier.

Les postes TVA sur achats et immobilisations d'un montant de 2 047 € seront récupérés sur la prochaine déclaration de TVA.

Le poste disponibilités d'un montant de 652 872 € correspond au solde non encore utilisé du crédit relais et à l'abondement du Compte de Réserve pour Modifications (versement de 500 000 €).

Passif / Ressources

Le capital social de 10 000 € a été intégralement libéré.

Les crédits relais fonds propres, TVA et construction ont été tirés pour un montant total de 42 030 749 € auprès du Crédit Foncier. Le crédit relais fonds propres a été intégralement tiré.

Les dettes Fournisseurs achats et immobilisations de 218 691 € correspondent aux factures à échéance 2023.

Les Produits constatés d'avance correspondent au retraitement des Avances sur Redevance R1.0d, R1.0b et R1.0c et du surcoût de désamiantage pour un total de 28 408 083 €.

C. Etat des variations du patrimoine immobilier

La liste des immobilisations au 31/12/2022 est fournie en annexe.

D. Etat de la situation des biens mobiliers et immobilisations

Cf. § C. ci-avant.

E. Etat de la situation des dépenses de renouvellement

Sans objet à ce stade du contrat.

F. Engagements à incidences financières liés au Marché et nécessaires à la continuité du service public

Sans objet.

G. Ratios annuels de rentabilité économique

Sans objet à ce stade du contrat.

H. Ratios de rentabilité interne du projet

Sans objet à ce stade du contrat.

I. Ratios de répartition entre le coût des fonds propres et le coût de la dette afférents au Financement des biens et activités objets du Marché

A ce stade d'exécution du contrat, les Fonds Propres (hors le capital social libéré à la constitution de la Société) sont préfinancés par un crédit relais fonds propres.

Le coût des différentes lignes de dette court terme est le suivant (cf. également l'annexe 13 – *Principales caractéristiques du Financement* de l'avenant n° 1 au Marché de Partenariat) :

- Crédit relais fonds propres :
- Taux : EURIBOR 1 MOIS + 1,15% l'an
- Commission de non-utilisation : 30% de la marge de crédit
- Commission d'arrangement : 1,15% du montant maximum

- Crédit relais TVA :
- Taux : EURIBOR 1 MOIS + 1,05% l'an
- Commission de non-utilisation : 30% de la marge de crédit
- Commission d'arrangement : 1,05% du montant maximum

- Crédit construction :
- Taux : EURIBOR 1 MOIS + 1,25% jusqu'en avril 2019 inclus, puis 1,2% à compter de mai 2019 (passage au Cas 2)
- Commission de non-utilisation : 30% de la marge de crédit
- Commission d'arrangement : 1,25% du montant maximum

- Commission d'agent : 30 000 € / an
- Frais de tenue de compte : 5 000 € / an

VI - Qualité de l'exploitation et de la performance

A. Suivi des indicateurs correspondant aux objectifs de performance

Sans objet à ce stade du contrat.

B. Part d'exécution du marché confiée à des PME ou à des artisans

Le Titulaire s'est engagé à confier, directement ou indirectement, à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans une part minimale de l'exécution du Marché de Partenariat représentant 30 % des Coûts des Travaux de construction en Phase de Conception-Construction tels que définis en Annexe 17 (*Détail des coûts de l'Ouvrage*) du Marché de Partenariat modifié par l'avenant n° 1, soit 16 951 000 €.

Conformément à l'Article 9 du Marché de Partenariat, le Titulaire a transmis régulièrement au Département au cours de l'exercice écoulé une copie des contrats conclus avec les entreprises ou les artisans concernés ainsi qu'un état détaillant la nature et le montant des prestations confiées à des PME ou à des artisans ainsi que le nom et le siège social des entreprises ou des artisans concernés.

Au 16/12/2022 (cf. Annexe) : 69 contrats ont été signés directement ou indirectement avec des PME ou artisans, représentant un CA total de 19 154 K€ HT.

C. Insertion par l'activité économique

Le Titulaire s'est engagé à réserver, directement ou indirectement 38 000 heures de travail à l'insertion par l'activité économique et l'insertion professionnelle entre la Date d'Entrée en Vigueur et la Date Effective de Mise à Disposition pour les travaux de l'Ouvrage auxquelles s'ajoutent 12 000 heures pour les travaux du programme de valorisation foncière (soit un sous-total de 50 000 heures).

Conformément à l'Article 10 du Marché de Partenariat, le Titulaire a transmis régulièrement au Département au cours de l'exercice écoulé un tableau de suivi des heures de travail consacrées à l'insertion par l'activité économique et l'insertion professionnelle effectuées.

Au 30/10/2022 (cf. Annexe) : 22 566 heures ont été réalisées.

D. Bilan des recettes annexes

La SCCV LILLE AGORA a acquis, auprès du Département, la Parcelle de Valorisation auprès du Département en date du 30 mai 2022 par signature de l'acte authentique de vente (voir attestation du notaire en Annexe).

Le prix de vente hors droits est supérieur au montant de l'Avance sur Redevance R1.0c (18 404 K€ HT) compte-tenu d'un complément de prix de 778 K€ au bénéfice du Département qui s'est appliqué dans les conditions prévues à la promesse de vente ;

E. Bilan des pénalités

Aucune pénalité n'a été appliquée au cours de l'exercice écoulé.

VII - Orientations et perspectives

A. Analyse des dysfonctionnements

Sans objet à ce stade du contrat.

B. Axes d'amélioration

Sans objet à ce stade du contrat.

Annexes

1. Comptes annuels 2022 NOUVEAU FORUM
2. Copie des factures payées par le Titulaire au cours de l'exercice
3. Extrait K-BIS NOUVEAU FORUM
4. Attestation du notaire relative à la vente du foncier Agora
5. Détail des immobilisations
6. Dernier état des contrats confiés aux PME et aux artisans au 31/12/2022
7. Dernier état de l'insertion par l'activité économique au 31/12/2022



Département du Nord

Marché de partenariat portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum à Lille

Mission d'analyse du rapport annuel d'activité

Exercice 2022

TaylorWessing



Sommaire

1

Méthode

2

Présentation des résultats 2022

3

Revue détaillée des analyses sur pièces

4

Qualité de l'exploitation et de la performance

5

Synthèse

6

Annexes



1

Méthode

Méthode

- Ce document a été établi sur la base des besoins et informations communiqués par Nouveau Forum, titulaire du Marché de partenariat portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum à Lille, par référence à votre contexte et en fonction de l'environnement juridique et économique actuel.
- Les conclusions, qui y sont énoncées, sont élaborées à partir de nos méthodes, processus, techniques et savoir-faire. De ce fait, elles sont, ainsi que le support, notre propriété. La décision de mettre en œuvre ou non ces conclusions, ainsi que les modalités de mise en œuvre relèvent de votre seule responsabilité.
- Cette présentation tant dans sa forme que son contenu est réservée à votre seul usage interne. Elle n'est pas destinée à être divulguée à des tiers sans notre accord; cependant, EY (Ernst & Young) autorise expressément la communication, à toute personne, des conseils relevant du domaine fiscal détaillés dans cette présentation ; étant précisé qu'en tout état de cause nous n'assumons aucune responsabilité vis-à-vis des tiers.
- Ce rapport est émis en application du contrat convenu entre nous.
- Nos travaux sur cette mission sont de nature différente de ceux d'un audit et n'incluront pas les procédures d'audit, d'examen limité, d'attestation ou de consultation selon les normes professionnelles définies par le H3C, la CNCC ou l'Ordre des Experts-Comptables. Ainsi, nous n'émettrons pas une opinion d'audit, une conclusion d'examen limité ou une attestation, et en aucune manière nos travaux ne pourront être interprétés comme constituant une certification des informations financières (y compris des informations prévisionnelles), de gestion et/ou du contrôle interne dont nous aurons eu connaissance.
- Nos travaux n'ont pas pour objet et ne sont pas en mesure de révéler les fraudes, actes illégaux ou absence de conformité aux lois ou règlements de toute juridiction.

Méthode

1. Organisation de nos travaux

- Exploitation des sources documentaires du titulaire (rapport version 04/05/2023).
- Demandes d'explication des données initiales sur les aspects financiers et comptables.
- Pièces justificatives et annexes réceptionnées le 10/05/2023.
- Demandes d'explication complémentaires (15/05/2023).
- Réception des pièces complémentaires (24/05/2023).
- Réalisation d'une version initiale du rapport (05 06 2023).
- Transmission d'une version projet du rapport d'analyse à l'équipe CD Nord.

2. Sources exploitées

- Rapport annuel du titulaire 2022.
- Comptes annuels 2022 NOUVEAU FORUM.
- Copie des factures payées par le Titulaire au cours de l'exercice.
- Extrait K-BIS NOUVEAU FORUM.
- Détail des immobilisations.
- Dernier état des contrats confiés aux PME et aux artisans au 31/12/2022.
- Dernier état de l'insertion par l'activité économique au 31/12/2022.



2

Présentation des résultats 2022

Présentation Bilan 2022

Synthèse – Principaux résultats 2022

Nouveau FORUM

Actif

	2020	2021	2022	Variation 21/22	Variation 21/22(%)
Immobilisations corporelles	9 399 933 €	40 616 682 €	65 239 146 €	24 622 464 €	60,6%
Amortissements sur Immobilisations corporelles				0 €	0,0%
Immobilisations incorporelles				0 €	0,0%
Amortissements sur Immobilisations incorporelles				0 €	0,0%
Immobilisations financières	1 263 480 €	1 512 873 €	2 159 184 €	646 311 €	42,7%
Amortissements sur Immobilisations financières				0 €	0,0%
Actif non courant	10 663 414 €	42 129 556 €	67 398 330 €	25 268 775 €	60,0%
Production stockée				0 €	0,0%
Avances non utilisées		120 €		-120 €	-100,0%
TVA à recevoir	5 810 €	3 070 716 €	2 616 321 €	-454 395 €	-14,8%
Compte GER				0 €	0,0%
Compte de réserve BFR				0 €	0,0%
Compte de réserve Modifications				0 €	0,0%
Réserve Trésorerie				0 €	0,0%
DSRA				0 €	0,0%
Trésorerie	37 187 €	296 028 €	652 872 €	356 844 €	120,5%
Actif courant	42 997 €	3 366 863 €	3 269 193 €	-97 670 €	-2,9%
Total actif	10 706 411 €	45 496 419 €	70 667 524 €	25 171 105 €	55,3%

Coûts de construction immobilisés
65,2 M€

Frais immobilisés en période de construction
2,2 M€

Régularisation des opérations de TVA
2,6 M€

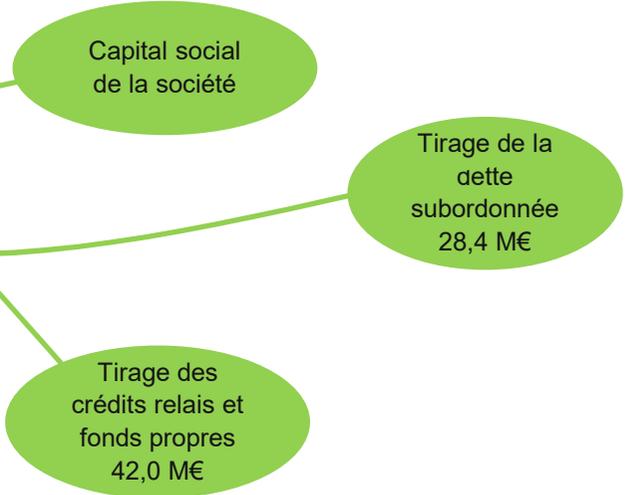
Présentation Bilan 2022

Synthèse – Principaux résultats 2022

Nouveau FORUM

Passif

	2020	2021	2022	Variation 21/22	Variation 21/22(%)
Capital social	10 000 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0,0%
Réserve légale				0 €	0,0%
Report à nouveau				0 €	0,0%
Résultat de la période				0 €	0,0%
Fonds propres	10 000 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0,0%
Avances	7 086 667 €	10 003 333 €	28 408 083 €	18 404 750 €	184,0%
Dette subordonnée				0 €	0,0%
Intérêts à payer Dette subordonnée					
CRFP	3 178 105 €	35 418 765 €	42 030 749 €	6 611 985 €	18,7%
Intérêts à payer CRFP					
Crédit construction				0 €	0,0%
Intérêts à payer Dailly					
Dette Dailly				0 €	0,0%
Intérêts à payer Dailly					
Dette Projet				0 €	0,0%
Intérêts à payer Projet					
CRTVA	5 809 €			0 €	0,0%
Dettes fournisseurs	425 829 €	64 321 €	218 691 €	154 370 €	240,0%
Impôts à payer				0 €	0,0%
TVA à payer				0 €	0,0%
Taxes à payer				0 €	0,0%
Total passif	10 706 411 €	45 496 419 €	70 667 524 €	25 171 105 €	55,3%



Présentation Bilan 2022

Postes à l'Actif / Emplois		
Item	Descriptif	Diligences réalisées
Coûts de construction immobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • Correspondent aux charges de construction comptabilisées dans le contrat de promotion immobilière (CPI). • Valorisation des coûts immobilisés de l'exercice 2022 : 24,7 M€. 	<ul style="list-style-type: none"> • Revue des pièces justificatives.
Frais de conception immobilisés en période de conception	<ul style="list-style-type: none"> • Charges liées à constitution de la société, à la signature de la documentation contractuelle et à la gestion de la SPV. • Valorisation des coûts immobilisés de l'exercice 2022 : 0,2 M€. 	<ul style="list-style-type: none"> • Revue des pièces justificatives.
Frais financiers immobilisés en période de conception	<ul style="list-style-type: none"> • Charges liées aux commissions d'arrangement et intérêts de crédit relais facturés. • Valorisation des coûts immobilisés de l'exercice 2022 : 0,6 M€. 	<ul style="list-style-type: none"> • Revue des pièces justificatives.

Pas de commentaire concernant les postes à l'actif, les demandes de clarification auprès du Titulaire sont satisfaisantes.

Présentation Bilan 2022

Postes au Passif / Ressources		
Item	Descriptif	Diligences réalisées
Capital social	<ul style="list-style-type: none"> Correspond aux fonds propres de la SPV. 	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet.
Emprunts et dettes financières	<ul style="list-style-type: none"> Tirage des crédits nécessaires à la réalisation des opérations de conception / construction <ul style="list-style-type: none"> Le crédit relais fonds propres (3,5 M€) a été intégralement tiré (pas de mouvement en 2022). Le tirage des crédits relais TVA et crédits construction est valorisé pour 6,6 M€ 	<ul style="list-style-type: none"> Revue des pièces justificatives.
Dettes fournisseurs achats et immobilisations	<ul style="list-style-type: none"> Charges à échéance au 31/12/2022 pour un montant de 206 k€ 	<ul style="list-style-type: none"> Revue des pièces justificatives.
Produits constatés d'avance	<ul style="list-style-type: none"> Correspond aux opérations de retraitement des avances Montant valorisé en 2022 : 18,4 M€ 	<ul style="list-style-type: none"> Revue des pièces justificatives.

Pas de commentaire concernant les postes au passif, les demandes de clarification auprès du Titulaire sont satisfaisantes.

Comparaison Bilan 2022 avec le modèle financier (avenant 4)

K€	Modèle financier -Av. 4 (31/12/2022)	Etats financiers 2022 (Bilan)	Ecart	Explication
ACTIF				
Immobilisations corporelles	71 394	65 239	(6 155)	Ecart de décalage de facturation du Contrat de promotion immobilière
Immobilisations financières	1 969	2 159	190	Régularisation dettes financières
TVA à recevoir	1 091	2 616	1 526	
Compte GER	-	-	-	
Compte de réserve BFR	-	-	-	
Compte de réserve Modifications	500	-	(500)	
DSRA	-	-	-	
Réserve Trésorerie	-	-	-	
Avances non utilisées	-	-	-	
Versements retard non utilisés + paiement direct désamiantage	-	-	-	
Trésorerie	-	653	653	
TOTAL ACTIF	74 953	70 668	(4 286)	
PASSIF				
Fonds propres	10	10	-	
Emprunts et dettes financières	46 535	42 031	(4 505)	
CR Fonds Propres	3 490	3 490	-	
Crédit Construction	41 955	35 918	(6 037)	Facture CPI en attente d'être reçue
CR TVA	1 091	2 623	1 532	
Dettes fournisseurs sur immobilisations	-	219	219	Dettes financières immobilisées en attente.
Produits constatés d'avance	28 408	28 408	0	
Avance sur redevance R1.0.d	-	-	-	
Avance prime pour participation (R1.0.d)	-	-	-	
Avance PVIR1.0b	5 833	5 833	-	Avance sur redevances R1 0b
Avance PVIR1.0c	18 405	18 405	-	Avance sur redevances R1 0c Acquisition foncier
Avance prime pour participation à l'AO	350	350	-	Avance sur redevances R1 0d
Versements retard + paiement direct désamiantage	3 820	3 820	-	Surcoût désamiantage
TOTAL PASSIF	74 953	70 668	(4 286)	

Les principaux écarts constatés concernent l'avancement réel du chantier et des facturations du Contrat de promotion immobilière : l'échéance 'Gros œuvre' (5,3 M€ HT) a été facturée en février 2023, alors que le modèle prévoyait un décaissement en décembre 2022).

Notons également des frais de contrôle de 400 k€ non facturés par le Département.

Les échanges réalisés avec le Titulaire et les justifications communiquées sont satisfaisants.

Compte de réserve Modifications.
Compte sans mouvement au 31/12/2022 :

- Des moins-values (prestations supprimées du Marché) compensent les plus-values des modifications demandées par le Département > voir avenant 4
- La modification liée à l'aménagement Flex et au surcoût mobilier fait l'objet d'un paiement direct > voir avenant 5

Présentation Compte de résultat 2022

Compte de résultats

Nouveau FORUM

Compte de résultat

	2020	2021	2022	Variation 21/22	Variation 21/22(%)
Redevance financière R1	0 €	0 €	0 €	0 €	0,0%
R1.0.a - Avances sur Redevances				0 €	0,0%
R1.1 - Dette Dailly (Principal + intérêts)				0 €	0,0%
R1.2 - Dette Projet et Fonds Propres				0 €	0,0%
R1.is - Charges d'IS et de CVAE				0 €	0,0%
Reprise de l'Avance Soulte R1.0b				0 €	0,0%
Reprise de l'Avance PVI R1.0c				0 €	0,0%
Reprise de l'Avance Prime pour participation à l'AO				0 €	0,0%
R2 - Entretien-Maintenance				0 €	0,0%
R3 - GER				0 €	0,0%
R4 - Gestion				0 €	0,0%
Recettes Annexes				0 €	0,0%
Redevance pour maintenance des Ouvrages Existants				0 €	0,0%
Refacturation frais	0 €	75 804 €	13 620 €	-13 620 €	-100,0%
Chiffre d'affaires	0 €	75 804 €	13 620 €	-62 184 €	-456,6%
Charges - Entretien-Maintenance	0 €	75 804 €	13 620 €	-13 620 €	-82,0%
Charges GER				0 €	0,0%
Frais de SPV				0 €	0,0%
R5 - Recettes Annexes				0 €	0,0%
Charges de maintenance des Ouvrages Existants				0 €	0,0%
CVAE & C3S				0 €	0,0%
Pénalités de performance				0 €	0,0%
Charges d'exploitation	0 €	75 804	13 620 €	-62 184 €	-82,0%
Amortissements				0 €	0,0%
Production stockée				0 €	0,0%
Produits financiers				0 €	0,0%
Charges financières				0 €	0,0%
Résultat courant avant impôts	0 €	0 €	0 €	0 €	0,0%
Produits exceptionnels				0 €	0,0%
Charges exceptionnelles				0 €	0,0%
Impôt sur les sociétés				0 €	0,0%
Résultat net	0 €	0 €	0 €	0 €	0,0%

Comme en 2021, l'année 2022 fait partie de la phase de conception-construction pendant laquelle aucun résultat n'est dégagé.

Afin de respecter ce principe, la facturation au Département de frais d'études a été refacturé entièrement au Promoteur.

Facturation au Département de frais d'études d'impact de 13 k€ HT, lesquelles ont été refacturées par les Promoteurs à la SPV



3

Revue détaillée des analyses sur pièces

Revue des charges – Compte Charges immobilisées 231300

						Calcul additif EY	Check per EY	Contrôle	N° EY	Pièce justificative
CONTRAT CPI Debut Trvx de superstructure	6 115 200,00	0,00	6 115 200,00	CPI 2022	22/04/2022	A	✓	OK		Facture payée 2022
FRAIS D'ETUDES D'IMPACT MODIFICATIONS	12 660,00	0,00	12 660,00	N	09/05/2022					
FRAIS D'ETUDES D'IMPACT MODIF	960,00	0,00	960,00	N	09/05/2022					
ANNUL ACH2205000003	0,00	12 660,00	-12 660,00	N	30/12/2022					
ANNUL ACH 2205000005	0,00	960,00	-960,00	N	30/12/2022					
Début travaux de clos couvert (façade)	5 350 800,00	0,00	5 350 800,00	CPI 2022	15/09/2022	B	✓	OK		Facture payée 2022
CONTRAT CPI DEBUT TVX CLOS COUVERT ETANC	3 057 600,00	0,00	3 057 600,00	CPI 2022	10/01/2023	C	✓	OK		Facture payée 2022
CONTRAT CPI DEBUT AMENAGEMENT INTERIEUR	9 937 600,00	0,00	9 937 600,00	CPI 2022	10/01/2023	D	✓	OK		Facture payée 2022
	64 221 219,00	13 620,00	64 207 599,00	24 461 200,00						

Revue des charges – Compte Charges immobilisées 231301

						Calcul additif EY	Check per EY	Contrôle	N° EY	Pièce justificative
TRAVAUX CONCEPTION CONSTRUCTION	64 260,00	0,00	64 260,00 N		02/02/2022		✓	OK	4	4_2022-01-12 - Frais pré-exploite avril, juil, oct 21_validée.pdf
CONTRAT CPI Debut Travaux infrastructure	6 115 200,00	0,00	6 115 200,00 N		15/02/2022	A+	✓	OK	5	5_2022-02-15 - Facture CPI_validée.pdf
FRAIS SAISIE TIERS DETENEUR	85,33	0,00	85,33 N	85,33	25/10/2022		✓	OK	2	2_2022-01 - Facture frais saisie tiers CEHdF_validée.pdf
Prestations Administratives 1T 2022	10 000,00	0,00	10 000,00 N		07/03/2022		✓	OK	9	9_2022-03-07 - Honoraires gestion DD T1 2022_validé.pdf
Frais de garantie 1T 2022	222,97	0,00	222,97 N	222,97	07/03/2022		✓	OK	8	8_2022-03-07 - Frais de GAPD T1 2022_validé.pdf
CONTRAT CPI Debut Trvx de superstructure	0,00	6 115 200,00	-6 115 200,00 N		22/04/2022	A-				
REMUNE MAINTENEUR PHASE CONCEPTION 01/22	21 420,00	0,00	21 420,00 N		24/05/2022		✓	OK	13	13_2022-05-03 - Facture Dalkia_Janvier 2022_validée.pdf
REMUNE MAINTENEUR PHASE CONCEPTION 04/22	21 420,00	0,00	21 420,00 N		24/05/2022		✓	OK	14	14_2022-05-03 - Facture Dalkia_Avril 2022_validée.pdf
COMM ENGAGEMENT ASSOCIES	5 000,00	0,00	5 000,00 N	5 000,00	24/05/2022		✓	OK	16	16_2022-05-12 - Facture Banque des Territoires_com. enggt_validée.pdf
Prestations Administratives 2T 2022	10 000,00	0,00	10 000,00 N		21/06/2022		✓	OK	19	19_2022-06-20 - Facture hono gestion DD T2 2022_validée.pdf
Frais de garantie 2T 2022	218,12	0,00	218,12 N	218,12	21/06/2022		✓	OK	21	21_2022-06-20 - Refacturation frais GAPD T2 2022_validée.pdf
Début travaux de Clos Couvert (façade)	5 350 800,00	0,00	5 350 800,00 N		22/07/2022	B+			24	24_2022-07-12 - Facture CPI_validée.pdf
Honoraires CAC 2021	2 130,00	0,00	2 130,00 N		28/07/2022		✓	OK	26	26_2022-07-18 - Honoraires CAC_exercice 2021_validée.pdf
HONORAIRES JURIDIQUES 15/03-31/07/22	2 666,00	0,00	2 666,00 N		31/08/2022		✓	OK	28	28_2022-08-19 - Facture DLA_validée.pdf
Prestations administratives 3T 2022	10 000,00	0,00	10 000,00 N		07/09/2022		✓	OK	20	20_2022-08-31 - Facture hono DD T3 2022_validée.pdf
Début travaux de Clos couvert (façade)	0,00	5 350 800,00	-5 350 800,00 N		15/09/2022	B-				
FRAIS SAISIE TIERS DETENEUR 21/10/2021	83,33	0,00	83,33 N	83,33	03/10/2022		✓	OK	47	47_2021-01-18 - Facture commission agent 2022_validée.pdf

Revue des charges – Compte Charges immobilisées 231301

						Calcul additif EY	Check per EY	Contrôle	N° EY	Pièce justificative	
INSEE CERTIFICATION LEI 14/09/2021	120,00	0,00	120,00	N	03/10/2022		✓	OK	48	48_2021-09-14 - NF INSEE certification LEI_validée.pdf	OK
PREMIERE CERTIFICATION LEI	50,00	0,00	50,00	N	25/10/2022		✓	OK	49	49_2022-01 - Facture frais saisie tiers CEHdF_validée.pdf	OK
Frais de garantie 3T2022	222,97	0,00	222,97	N	13/09/2022	222,97	✓	OK	29	29_2022-08-31 - Facture frais GAPD DD_T3 2022_validée.pdf	OK
CONTRAT CPI DEBUT TVX CLOS COUVERT ETANC	3 057 600,00	0,00	3 057 600,00	N	05/10/2022			OK	31	31_2022-09-08 - Facture CPI étanchéité_validée.pdf	OK
CONTRAT CPI DEBUT AMENAGEMENT INTERIEUR	9 937 600,00	0,00	9 937 600,00	N	05/10/2022			OK	30	30_2022-09-08 - Facture CPI début am. int._validée.pdf\$	OK
CONTRAT CPI DEBUT TVX CLOS COUVERT ETANC	3 057 600,00	0,00	3 057 600,00	N	05/10/2022						
CONTRAT CPI DEBUT AMENAGEMENT INTERIEUR	9 937 600,00	0,00	9 937 600,00	N	05/10/2022						
EXCONTRAT CPI DEB TVX CLOS COUVERT ETANC	0,00	3 057 600,00	-3 057 600,00	N	05/10/2022						
CONTRAT CPI DEBUT AMENAGEMENT INTERIEUR	0,00	9 937 600,00	-9 937 600,00	N	05/10/2022						
ANNUL2209000013	0,00	3 057 600,00	-3 057 600,00	N	10/01/2023						
ANNULACH2209000014	0,00	9 937 600,00	-9 937 600,00	N	10/01/2023						
REMUNE MAINTENEUR PHASE CONCEPTION 10/22	21 420,00	0,00	21 420,00	N	21/10/2022		✓	OK	36	36_2022-10-11 - Dalkia facture juillet 2022_validée.pdf	OK
REMUNE MAINTENEUR PHASE CONCEPTION 07/22	21 420,00	0,00	21 420,00	N	21/10/2022		✓	OK	37	37_2022-10-11 - Dalkia facture octobre 2022_validée.pdf	OK
CFE 2022	581,00	0,00	581,00	N	30/12/2022		✓	OK	50	50_2022-12 - NOUVEAU FORUM CFE 2022.pdf	OK
Prestations administratives 4T2022	10 000,00	0,00	10 000,00	N	18/11/2022		✓	OK	41	41_2022-11-15 - Hono gestion DD T4 2022_validé.pdf	OK
Frais de garantie 4T2022	222,97	0,00	222,97	N	18/11/2022	222,97	✓	OK	40	40_2022-11-15 - Refacturation frais GAPD T4 2022_validé.pdf	OK
DEPOT COMPTES ANNUELS DEMAT CLOTURE 21	43,30	0,00	43,30	N	30/12/2022		✓	OK	35	35_2022-10-04 - Facture Greffe Tribunal de Commerce_validée.pdf	OK
	53 297 008,72	52 265 461,38	1 031 547,34			6 055,69					

Revue des charges – Compte Charges immobilisées 231302

							Calcul additif EY	Check per EY	Contrôle	N° EY	Pièce justificative	Statut
1	COMMISSION ANNUELLE 01/21 A 01/22	30 000,00	0,00	30 000,00 N	30 000,00	02/02/2022		✓	OK	1	1_2021-01-18 - Facture commission agent 2022_validée.pdf	OK
CREDIT 01/2022	CREDIT FONCIER CREDIT CONSTR 01/22	23 650,73	0,00	23 650,73 N		28/01/2022	23650,73	✓	OK	6	6_2022-01-19 - Intérêts et commissions janv 2022_validé.pdf	OK
CREDIT 01/2022	CREDIT FONCIER CREDIT FP 01/22	1 670,93	0,00	1 670,93 N		28/01/2022		✓	OK	6	6_2022-01-19 - Intérêts et commissions janv 2022_validé.pdf	OK
CREDIT 01/2022	CREDIT FONCIER CREDIT RELAIS TVA 01/22	1 123,93	0,00	1 123,93 N		28/01/2022	1123,93	✓	OK	6	6_2022-01-19 - Intérêts et commissions janv 2022_validé.pdf	OK
2	CREDIT CONSTRUCTION02/2022	22 093,23	0,00	22 093,23 N		23/02/2022	22093,23	✓	OK	7	7_2022-02-15 - Intérêts et commissions février 2022_validé.pdf	OK
2	CREDIT RELAIS FP 02/2022	1 587,95	0,00	1 587,95 N		23/02/2022		✓	OK	7	7_2022-02-15 - Intérêts et commissions février 2022_validé.pdf	OK
2	CREDIT RELAIS TVA 02/2022	815,50	0,00	815,50 N		23/02/2022		✓	OK	7	7_2022-02-15 - Intérêts et commissions février 2022_validé.pdf	OK
	FRAIS SAISIE TIERS DETENEUR	85,33	0,00	85,33 N		24/02/2022			OK			
	FRAIS SAISIE TIERS DETENEUR	0,00	85,33	-85,33 N		25/10/2022			OK			
3	CREDIT CONSTRUCTION 03/2022	26 432,76	0,00	26 432,76 N		29/03/2022	26432,76	✓	OK	10	10_2022-03-11 - Intérêts et commissions mars 2022_validée.pdf	OK
3	CREDIT RELAIS FONDS PROPRE 03/2022	1 809,18	0,00	1 809,18 N		29/03/2022		✓	OK	10	10_2022-03-11 - Intérêts et commissions mars 2022_validée.pdf	OK
3	CREDIT RELAIS TVA 03/2022	1 100,06	0,00	1 100,06 N		29/03/2022	1100,06	✓	OK	10	10_2022-03-11 - Intérêts et commissions mars 2022_validée.pdf	OK
1	COMMISSION TENUE CPTE 1T22	1 250,00	0,00	1 250,00 N	1 250,00	27/03/2022		✓	OK	11	11_2022-03-31 - Facture Commission teneur de comptes T1 2022_validée.pdf	OK
4	CREDIT CONSTRUCTION 04/2022	25 165,47	0,00	25 165,47 N		02/05/2022	25165,47	✓	OK	12	12_2022-04-20 - Intérêts et commissions avril 2022_validé.pdf	OK
4	CREDIT RELAIS FONDS PROPRES 04/2022	1 734,63	0,00	1 734,63 N		02/05/2022		✓	OK	12	12_2022-04-20 - Intérêts et commissions avril 2022_validé.pdf	OK
4	CREDIT RELAIS TVA 04/2022	1 043,89	0,00	1 043,89 N		02/05/2022	1043,89	✓	OK	12	12_2022-04-20 - Intérêts et commissions avril 2022_validé.pdf	OK
2022-01-NOUVEAUFORUM	COMM ENGAGEMENT APPORTS FP	15 000,00	0,00	15 000,00 N	15 000,00	24/05/2022		✓	OK	15	15_2022-05-10 - Facture FIDEPPP2_com. enggt_validée.pdf	OK
CREDIT-FP-05/22	CREDIT RELAIS FP 05/2022	1 954,40	0,00	1 954,40 N		23/05/2022		✓	OK	17	17_2022-05-17 - Intérêts et commissions mai 2022_validé.pdf	OK
CREDIT-CONS-05/22	CREDIT CONSTRUCTION 05/2022	28 186,48	0,00	28 186,48 N		23/05/2022	28222,48	✓	OK	17	17_2022-05-17 - Intérêts et commissions mai 2022_validé.pdf	OK
CREDIT-TVA-05/22	CREDIT RELAIS TVA 05/2022	1 163,73	0,00	1 163,73 N		23/05/2022	1163,73	✓	OK	17	17_2022-05-17 - Intérêts et commissions mai 2022_validé.pdf	OK
CR TVA06/22	CREDIT RELAIS TVA 06/2022	1 066,83	0,00	1 066,83 N		21/06/2022	1066,83	✓	OK	18	18_2022-06-09 - Intérêts et commissions juin 2022_validée.pdf	OK
CRCON06/22	CREDIT RELAIS CONSTR 06/2022	25 708,68	0,00	25 708,68 N		21/06/2022	25708,68	✓	OK	18	18_2022-06-09 - Intérêts et commissions juin 2022_validée.pdf	OK
CRFP06/22	CREDIT RELAIS FP 06/2022	1 759,54	0,00	1 759,54 N		21/06/2022		✓	OK	18	18_2022-06-09 - Intérêts et commissions juin 2022_validée.pdf	OK
	FORFAIT GESTION CE	1 250,00	0,00	1 250,00 N	1 250,00	05/07/2022		✓	OK	23	23_2022-06-30 - Commissions teneur de comptes T2 2022_validée.pdf	OK

Revue des charges – Compte Charges immobilisées 231302

							Calcul additif EY	Check per EY	Contrôle	N° EY	Pièce justificative
CRTVA07/22	CREDIT RELAIS TVA 07/2022	844,48	0,00	844,48	N	28/07/2022		✓	OK	25	25_2022-07-12 - Intérêts et commissions juillet 2022_validée.pdf
CRFP 07/2022	CREDIT RELAIS FP 07/2022	1 726,19	0,00	1 726,19	N	28/07/2022		✓	OK	25	25_2022-07-12 - Intérêts et commissions juillet 2022_validée.pdf
CR CONSTR 07/2022	CREDIT RELAIS CONSTR 07/2022	25 119,47	0,00	25 119,47	N	28/07/2022	25 119,47	✓	OK	25	25_2022-07-12 - Intérêts et commissions juillet 2022_validée.pdf
CREDIT-TVA-08/22	CREDIT RELAIS TVA 08/2022	966,46	0,00	966,46	N	31/08/2022		✓	OK	27	27_2022-08-05 - Intérêts et commissions août 2022_validée.pdf
CREDIT-CONS-08/22	CREDIT RELAIS CONSTR 08/2022	44 060,99	0,00	44 060,99	N	31/08/2022	44 060,99	✓	OK	27	27_2022-08-05 - Intérêts et commissions août 2022_validée.pdf
CREDIT-FP-08/22	CREDIT RELAIS FP 08/2022	3 480,69	0,00	3 480,69	N	31/08/2022			OK		
	PREMIERE CERTIFICATION LEI	0,00	50,00	-50,00	N	25/10/2022			OK		
LEI/1139382411394162	PREMIERE CERTIFICATION LEI	50,00	0,00	50,00	N	14/09/2022		✓	OK	32	32_2022-09-12 - Facture INSEE_numéro LEI_validée.pdf
CREDIT-FP-09/22	CREDIT RELAIS FP 09/2022	3 693,58	0,00	3 693,58	N	20/09/2022		✓	OK	33	33_2022-09-14 - Intérêts et commissions sept 2022_validée.pdf
CREDIT-CONS-09/22	CREDIT RELAIS CONSTR 09/2022	45 457,77	0,00	45 457,77	N	20/09/2022	45 457,77	✓	OK	33	33_2022-09-14 - Intérêts et commissions sept 2022_validée.pdf
CREDIT-TVA-09/22	CREDIT RELAIS TVA 09/2022	880,52	0,00	880,52	N	20/09/2022		✓	OK	33	33_2022-09-14 - Intérêts et commissions sept 2022_validée.pdf
2220464	COMMISSION TENEUR DE COMPTE 3T22	1 250,00	0,00	1 250,00	N	20/09/2022	1 250,00	✓	OK	34	34_2022-09-31 - Facture frais de tenue compte T3 2022_validée.pdf
CREDIT-FP-10/22	CREDIT RELAIS FP 10/2022	5 514,68	0,00	5 514,68	N	21/10/2022		✓	OK	38	38_2022-10-19 - Intérêts et commissions octobre 2022.pdf
CREDIT-CONS-10/22	CREDIT RELAIS CONSTR 10/2022	64 426,19	0,00	64 426,19	N	21/10/2022	64 426,19	✓	OK	38	38_2022-10-19 - Intérêts et commissions octobre 2022.pdf
CREDIT-TVA-10/22	CREDIT RELAIS TVA 10/2022	4 097,23	0,00	4 097,23	N	21/10/2022		✓	OK	38	38_2022-10-19 - Intérêts et commissions octobre 2022.pdf
CREDIT-FP-11/22	CREDIT RELAIS FP 11/2022	6 639,73	0,00	6 639,73	N	12/12/2022		✓	OK	39	39_2022-11-10 - Intérêts et commissions novembre 2022_validé.pdf
CREDIT-CONS-11/22	CREDIT RELAIS CONSTR 11/2022	75 873,21	0,00	75 873,21	N	12/12/2022	75 873,21	✓	OK	39	39_2022-11-10 - Intérêts et commissions novembre 2022_validé.pdf
CREDIT-TVA-11/22	CREDIT RELAIS TVA 11/2022	4 954,39	0,00	4 954,39	N	12/12/2022		✓	OK	39	39_2022-11-10 - Intérêts et commissions novembre 2022_validé.pdf
CREDIT-FP-12/22	CREDIT RELAIS FP 12/2022	7 683,82	0,00	7 683,82	N	21/12/2022		✓	OK	45	45_2022-12-09 - Intérêts et commissions décembre 2022_validé.pdf
CREDIT-CONS-12/22	CREDIT RELAIS CONSTR 12/2022	86 762,46	0,00	86 762,46	N	21/12/2022	86 762,46	✓	OK	45	45_2022-12-09 - Intérêts et commissions décembre 2022_validé.pdf
CREDIT-TVA-12/22	CREDIT RELAIS TVA 12/2022	5 739,06	0,00	5 739,06	N	21/12/2022	5 739,06	✓	OK	45	45_2022-12-09 - Intérêts et commissions décembre 2022_validé.pdf
2220464BIS	COMMISSION TENEUR DE COMPTE 4T22	1 250,00	0,00	1 250,00	N	21/12/2022	1 250,00	✓	OK	46	46_2022-12-31 - Commission tenue de compte T4 2022_validée.pdf
		2 221 642,13	62 458,07	2 159 184,06							
		2 221 642,13	62 458,07	2 159 184,06							
		119 739 869,85	52 341 539,45	67 398 330,40							

67 398 330 €

Les échanges réalisés avec le Titulaire et les justifications communiquées sont satisfaisants.

Valorisation représentant les coûts de construction et frais immobilisés au bilan 31/12/2022 (slide 7 du rapport d'analyse)

Revue des charges – Rapprochement des frais financiers immobilisés

	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Total
Intérêts													
Crédit relais fonds propres	1,7	1,6	1,8	1,7	2,0	1,8	1,7	3,5	3,7	5,5	6,6	7,7	39,3
Crédit construction	15,1	14,5	19,9	19,1	21,4	19,4	19,1	37,2	39,2	58,0	69,7	80,6	412,9
Crédit relais TVA	0,7	0,0	0,5	0,5	0,6	0,5	0,0	0,0	0,0	3,9	4,8	5,6	17,1
	17,5	16,1	22,2	21,3	24,0	21,7	20,8	40,6	42,9	67,4	81,1	93,8	469,3
Commission de non-utilisation													
Crédit relais fonds propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit construction	8,6	7,6	6,5	6,1	6,7	6,3	6,1	6,9	6,3	6,5	6,2	6,2	80,0
Crédit relais TVA	0,4	0,8	0,6	0,5	0,6	0,5	0,8	1,0	0,9	0,2	0,2	0,2	6,7
	9,0	8,4	7,1	6,6	7,3	6,8	6,9	7,9	7,1	6,6	6,4	6,4	86,6
Intérêts + commissions													
Crédit relais fonds propres	1,7	1,6	1,8	1,7	2,0	1,8	1,7	3,5	3,7	5,5	6,6	7,7	39,3
Crédit construction	23,7	22,1	26,4	25,2	28,2	25,7	25,1	44,1	45,5	64,4	75,9	86,8	419,6
Crédit relais TVA	1,1	0,8	1,1	1,0	1,2	1,1	0,8	1,0	0,9	4,1	5,0	5,7	97,1
	26,4	24,5	29,3	27,9	31,3	28,5	27,7	48,5	50,0	74,0	87,5	100,2	556,0
Commission de tenue de comptes	0,1		1,3			1,3			1,3		0,1	1,3	5,2
Commission d'engagement					15,0	5,0							20,0
Commission d'agent	30,0												30,0
Garantie maison mère		0,2		0,2			0,2				0,2		0,9
	30,1	0,2	1,3	0,2	15,0	6,3	0,2	-	1,3	-	0,3	1,3	56,1
A	Total sur la base des justificatifs												612,0
B	Total frais financiers immobilisés au bilan 2022												612,0
A-B													-

OK

612 044,53

Les échanges réalisés avec le Titulaire et les justifications communiquées sont satisfaisants.

Valorisation des frais financiers immobilisés pour un montant de 612 k€, correspondant au montant des pièces justificatives exploitées



4

Qualité de l'exploitation et de la performance

Qualité de l'exploitation et de la performance

Part d'exécution du marché confiée à des PME ou des artisans
Extrait du rapport annuel.

Au 16/12/2022 (cf. Annexe) : 69 contrats ont été signés directement ou indirectement avec des PME ou artisans, représentant un CA total de 19 154 K€ HT.

Insertion par l'activité économique
Extrait du rapport annuel.

Le Titulaire s'est engagé à réserver, directement ou indirectement 38 000 heures de travail à l'insertion par l'activité économique et l'insertion professionnelle entre la Date d'Entrée en Vigueur et la Date Effective de Mise à Disposition pour les travaux de l'Ouvrage auxquelles s'ajoutent 12 000 heures pour les travaux du programme de valorisation foncière (soit un sous-total de 50 000 heures).

Conformément à l'Article 10 du Marché de Partenariat, le Titulaire a transmis régulièrement au Département au cours de l'exercice écoulé un tableau de suivi des heures de travail consacrées à l'insertion par l'activité économique et l'insertion professionnelle effectuées.

Au 30/10/2022 (cf. Annexe) : 22 566 heures ont été réalisées (26.630 heures insertion réalisées au 21/12/2022 selon les services du CD Nord, décalage pouvant s'expliquer par une actualisation des données réalisée au 1er trimestre 2023.

A noter que 4 comités de pilotage spécifique « insertion » se sont tenus en 2022. Le COPIL a pour objectifs de garantir l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs du volet « insertion » et de suivre l'état d'avancement des marchés et connaître les besoins de main d'œuvre des entreprises.

Bilan des recettes annexes
Extrait du rapport annuel.

La SCCV LILLE AGORA a acquis, auprès du Département, la Parcelle de Valorisation auprès du Département en date du 30 mai 2022 par signature de l'acte authentique de vente (voir attestation du notaire en Annexe).

Le prix de vente hors droits est supérieur au montant de l'Avance sur Redevance R1.0c (18 404 K€ HT) compte-tenu d'un complément de prix de 778 K€ au bénéfice du Département qui s'est appliqué dans les conditions prévues à la promesse de vente .



4

Analyse juridique et contractuelle

Analyse juridique et contractuelle

Conformément à son obligation prévue à l'article 31 du Marché, **le Titulaire a remis avant le 30 avril 2023 son rapport annuel d'activités portant sur l'année 2022.**

Ce rapport présente une description technique, juridique et financière de l'activité du Titulaire dans le cadre de l'exécution du Marché de Partenariat.

Les éléments juridiques retracés sont conformes, avec les deux précisions suivantes :

- Contrairement à ce qui est indiqué par le Titulaire, **les conséquences de la guerre en Ukraine n'ont jamais fait l'objet de la notification formelle d'une Cause Légitime de Retard par le Titulaire au Département.** En effet, le Titulaire avait adressé une réclamation globale au Département le 9 décembre 2022 pour un montant de 8 767 000 euros, portant sur des fondements juridiques différents : les conséquences financières de Causes Légitimes de Retard notifiées au Département, les surcoûts engendrés par des mesures d'accélération, les conséquences financières des modifications demandées par le Département relatives à l'aménagement intérieur de l'Ouvrage et les surcoûts liés aux conséquences de la guerre en Ukraine. Après négociation entre les Parties, le Département a conclu l'Avenant n°5 au Marché en mai 2023, qui prévoit un paiement complémentaire au profit du Titulaire d'un montant global et définitif de 4 500 000 € HT.
- Le Titulaire fait état d'une liste de FTM correspondant à différentes études d'impact réalisées par le Titulaire. **Toutes les FTM listées ont fait l'objet d'études et d'arbitrages.** Celles qui ont été retenues par les Parties font ensuite l'objet d'une régularisation ultérieure dans le cadre d'un avenant au marché.



5

Synthèse

Contexte général

Le contrôle porte sur le quatrième exercice de la société Nouveau Forum.

Le rapport annuel, ainsi que le rapport financier et les pièces annexes ont été transmis dans les délais contractuels.

Les demandes de clarification ont fait l'objet d'une réponse satisfaisante de la part du Titulaire.

Nous n'avons pas identifié d'écart entre les données du rapport annuel et celles des comptes sociaux.

Principaux constats

Au 31/12/2022, les charges immobilisées au Bilan sont valorisées à hauteur de 67,4 M€ HT.

Le principal écart constaté entre le Bilan au 31.12.2022 et le prévisionnel financier de l'avenant n°4 concerne un décalage de facturation de l'échéance 'Gros œuvre' (5,3 M€ HT) . Cet écart sera régularisé sur l'exercice 2023.

CONSEIL DEPARTEMENTAL
Réunion du 18 décembre 2023

OBJET : Marché de partenariat portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum - Présentation du rapport annuel 2022.

Par une délibération N° MSI/2018/438 du 17 décembre 2018, le Conseil départemental a autorisé la signature du marché de partenariat en vue de la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord, avec la société Nouveau Forum, dont les actionnaires sont le Groupement Duval Développement (mandataire) / VINCI Construction France / Dalkia / FIDEPPP2 / Caisse des Dépôts et Consignations.

Le marché est entré en vigueur le 1^{er} février 2019.

Conformément aux dispositions de l'article 88 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 sur les marchés publics, afin de permettre le suivi de l'exécution du marché de partenariat, un rapport annuel est établi par le titulaire du marché de partenariat et il est adressé, chaque année, au Département du Nord.

Ce rapport annuel fait l'objet d'une transmission au Conseil départemental et d'un débat.

C'est dans ce cadre que le titulaire du marché a adressé au Département du Nord le 28 avril 2023 son rapport annuel d'activités pour 2022. Ce rapport annuel contient les éléments juridiques, opérationnels et un volet financier dont les données sont conformes aux comptes sociaux 2022.

Ce rapport annuel d'activités appelle des observations de la part du Département du Nord qui doivent être notifiées au titulaire.

Le rapport de contrôle et d'observations sur le rapport annuel d'activités est annexé au présent rapport.

Je propose au Conseil départemental :

- de prendre acte du rapport annuel d'activités du titulaire du marché de partenariat pour l'année 2022 ci-joint, portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum ;
- d'adopter les observations formulées sur le rapport annuel d'activités du titulaire du marché de partenariat pour l'année 2022, ci-joint en annexe ;
- de notifier au titulaire les observations adoptées par le Conseil départemental.

Christian POIRET
Président du Département du Nord