

1.8

Accusé de réception de la préfecture : 059-225900018-20250331-331792-DE-1-1

Date de réception en préfecture le 3 avril 2025

Publié le 3 avril 2025

**REUNION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU 31 MARS 2025  
SEANCE DU 31 MARS 2025**

**Suite à la convocation en date du 18 mars 2025**

**LE CONSEIL DEPARTEMENTAL**

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

Nombre de membres en exercices : 82

Étaient présents : Martine ARLABOSSE, Barbara BAILLEUL, Grégory BARTHOLOMEUS, Charles BEAUCHAMP, Doriane BECUE, Valentin BELLEVAL, Stéphanie BOCQUET, Anne-Sophie BOISSEAUX, Frédéric BRICOUT, Josyane BRIDOUX, François-Xavier CADART, Olivier CAREMELLE, Yannick CAREMELLE, Loïc CATHELAIN, Régis CAUCHE, Marie CHAMPAULT, Marie CIETERS, Sylvie CLERC, Barbara COEVOET, Valérie CONSEIL, Jean-Luc DAR COURT, Christine DECODTS, Laurent DEGALLAIX, Agnès DENYS, Jean-Luc DETAVERNIER, Stéphane DIEUSAERT, Monique EVRARD, Marie-Laurence FAUCHILLE, Michelle GREAUME, Maël GUIZIOU, Mickaël HIRAUX, Jacques HOUSSIN, Simon JAMELIN, Nicolas LEBLANC, Michel LEFEBVRE, Maryline LUCAS, Didier MANIER, Françoise MARTIN, Elisabeth MASSE, Luc MONNET, Charlotte PARMENTIER-LECOCQ, Laurent PERIN, Max-André PICK, Christian POIRET, Eric RENAUD, Caroline SANCHEZ, Marie SANDRA, Céline SCAVENNEC, Frédérique SEELS, Sébastien SEGUIN, Nicolas SIEGLER, Patrick VALOIS, Aude VAN CAUWENBERGE, Philippe WAYMEL, Isabelle ZAWIEJA-DENIZON, Karima ZOUGGAGH.

Absent(e)(s) représenté(e)(s) : Salim ACHIBA donne pouvoir à Doriane BECUE, Bernard BAUDOUX donne pouvoir à Agnès DENYS, Pierre-Michel BERNARD donne pouvoir à Jean-Luc DAR COURT, Benjamin CAILLIERET donne pouvoir à Didier MANIER, Isabelle CHOAIN donne pouvoir à Isabelle ZAWIEJA-DENIZON, Paul CHRISTOPHE donne pouvoir à Martine ARLABOSSE, Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY donne pouvoir à Marie CIETERS, Carole DEVOS donne pouvoir à Régis CAUCHE, Jean-Claude DULIEU donne pouvoir à Michel LEFEBVRE, Soraya FAHEM donne pouvoir à Françoise MARTIN, Isabelle FERNANDEZ donne pouvoir à Valérie CONSEIL, Sylvie LABADENS donne pouvoir à Nicolas SIEGLER, Vincent LEDOUX donne pouvoir à Charlotte PARMENTIER-LECOCQ, Sébastien LEPRETRE donne pouvoir à Loïc CATHELAIN, Valérie LETARD donne pouvoir à Laurent DEGALLAIX, Anne MIKOLAJCZAK donne pouvoir à Maël GUIZIOU, Marie-Paule ROUSSELLE donne pouvoir à Monique EVRARD, Marie TONNERRE-DESMET donne pouvoir à Philippe WAYMEL, Anne VANPEENE donne pouvoir à Patrick VALOIS.

Absent(e)(s) excusé(e)(s) : Claudine DEROEUX.

Absent(e)(s) : Frédéric DELANNOY, Sylvie DELRUE, Michel PLOUY, Marie-Hélène QUATREBOEUF, Bertrand RINGOT, Jean-Noël VERFAILLIE.

**OBJET** : Marché de partenariat portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum - Rapport annuel d'activités du titulaire du Marché de

partenariat pour l'année 2023.

Vu le rapport DI/2024/337

**DONNE ACTE:**

- à l'unanimité à Monsieur le Président de la présentation du rapport annuel d'activités du titulaire du Marché de partenariat pour l'année 2023, repris en annexe 1 ci-jointe, 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 par Ernst & Young et associés dans l'analyse du rapport annuel d'activités du titulaire du Marché de partenariat pour l'année 2023, ci-joint en annexe 1, partie « Analyse du rapport » ;
- d'autoriser Monsieur le Président à informer le titulaire des observations adoptées par le Conseil départemental ;

---

Le quorum a été vérifié à l'appel de l'affaire à 15 h 32.

Pour la présente délibération, Monsieur BELLEVAL ne peut ni prendre part au délibéré et à la prise de décision ni être compté dans le quorum, en raison des fonctions professionnelles exercées au sein du Groupe Duval.

55 Conseillers départementaux étaient donc présents en séance. Ils étaient porteurs de 19 pouvoirs.

**Décision acquise par assentiment de l'assemblée.**

Signé électroniquement



Pour le Président du Conseil Départemental  
et par délégation,  
Le Directeur Adjoint des Affaires Juridiques et de  
l'Achat Public,

Eric LECAT

# NOUVEAU FORUM

## RAPPORT ANNUEL

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

---

Année 2023



UNE SOCIÉTÉ ACCOMPAGNÉE PAR



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>I) DESCRIPTIONS DES PRINCIPALES REALISATIONS DE L'EXERCICE</b> .....	<b>5</b>
<b>II) COMPTE-RENDU D'EXPLOITATION</b> .....	<b>7</b>
A. ORGANISATION ET RESSOURCES DU TITULAIRE.....	7
B. GESTION DES PRINCIPAUX INTERVENANTS.....	7
<b>III) COMPTE-RENDU TECHNIQUE</b> .....	<b>8</b>
A. PERIODE DE CONCEPTION -CONSTRUCTION.....	8
B. PERIODE D'EXPLOITATION -MAINTENANCE.....	15
<b>IV) COMPTE-RENDU JURIDIQUE</b> .....	<b>16</b>
A. CONCLUSION D'AVENANTS AU MARCHE DE PARTENARIAT .....	16
B. BILAN JURIDIQUE DE L'EXERCICE.....	17
<b>V) COMPTE-RENDU FINANCIER</b> .....	<b>17</b>
A. COMPTE ANNUEL DE RESULTAT EXPLOITATION (CARE).....	17
B. METHODES ET ELEMENTS DE CALCUL ECONOMIQUE RETENUS.....	19
C. ETAT DES VARIATIONS DU PATRIMOINE IMMOBILIER.....	20
D. ETAT DE LA SITUATION DES BIENS MOBILIERES ET IMMOBILISATIONS.....	20
E. ETAT DE LA SITUATION DES DEPENSES DE RENOUVELLEMENT .....	20
F. ENGAGEMENTS A INCIDENCES FINANCIERES LIES AU MARCHE ET NECESSAIRES A LA CONTINUITE DU SERVICE PUBLIC .....	20
G. RATIOS ANNUELS DE RENTABILITE ECONOMIQUE .....	20
<b>NON APPLICABLE SUR UNE ANNEE - VOIR MFO</b> .....	<b>20</b>
H. RATIOS DE RENTABILITE INTERNE DU PROJET.....	20
I. RATIOS DE REPARTITION ENTRE LE COUT DES FONDS PROPRES ET LE COUT DE LA DETTE AFFERENTS AU FINANCEMENT DES BIENS ET ACTIVITES OBJETS DU MARCHE.....	20
<b>VI) QUALITE DE L'EXPLOITATION ET DE LA PERFORMANCE</b> .....	<b>22</b>
A. SUIVI DES INDICATEURS CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DE PERFORMANCE.....	22
B. PART D'EXECUTION DU MARCHE CONFIEE A DES PME OU A DES ARTISANS.....	22
C. BILAN DES RECETTES ANNEXES .....	22
D. BILAN DES PENALITES.....	22
<b>VII) ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES</b> .....	<b>23</b>
A. ANALYSE DES DYSFONCTIONNEMENTS.....	23
B. AXES D'AMELIORATION.....	23
<b>ANNEXES</b> .....	<b>24</b>



## Introduction

Le présent rapport est établi à destination du Département du Nord (ci-après le « **Département** ») par la SAS NOUVEAU FORUM (ci-après « **NOUVEAU FORUM** ») 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.

## I) Descriptions des principales réalisations de l'exercice

### Faits marquants, description chronologique des principaux événements de l'exercice :

- Le chantier de construction s'est poursuivi avec l'achèvement du Gros Œuvre et Second Œuvre jusqu'au 7 décembre 2023 (voir avancement au § III ci-après) ;
- Le **11 janvier 2023** le groupement de co-promoteurs, Duval Développement Hauts-de-France et Directeur d'ADIM Nord Picardie, ont rencontré le Président du Département afin de discuter des réclamations des Promoteurs relatives au surcoût mobilier / aménagement intérieur et des conséquences (coûts et délais) de la guerre en Ukraine. Ce rendez-vous a donné lieu à un échange de courriers puis à la mise en place de l'Avenant n°5 au Marché de Partenariat ;
- La consultation des différents fournisseurs a été lancée le **1er février 2023** après validation du CCTP et du BPU par le Département. Les offres des fournisseurs ont été reçues le **1er mars 2023**. Après une analyse des différentes offres et la visite des showrooms des fournisseurs, les Promoteurs ont pu proposer une sélection de mobilier répondant aux attentes du Département. Les derniers ajustements de produits et de quantité ont été finalisés et les commandes ont été officialisées en **avril 2023**. Un écrit du Département validant les choix produits et les quantités a été obtenu avant de passer les commandes pour un budget de 3 550 K€ HT ;
- Un comité de pilotage s'est tenu entre NOUVEAU FORUM et le Département le **3 avril 2023** ;
- Le **15 mai 2023** le Conseil Départemental du Nord a rendu sa délibération, autorisant le Président du CD59 à signer l'Avenant n°5 au Marché de Partenariat ;
- Un comité de pilotage s'est tenu entre NOUVEAU FORUM et le Département le **26 mai 2023** ;
- Au cours du **2ème trimestre 2023**, les Promoteurs ont organisé avec le Département plusieurs séries de visite de chantier à destination des futurs usagers du Département, de la direction des Bâtiments et de la direction de l'Immobilier du Département., ainsi que des directeurs et élus du Département ;
- Les opérations de pré-réception ont démarré en **juin 2023** et ont été réalisées en présence du Département conformément aux stipulations de l'Article 15.7 (Réception des Travaux) du Marché ;
- Un comité de pilotage s'est tenu entre NOUVEAU FORUM et le Département le **6 juillet 2023** ;
- En date du **18 juillet 2023** l'Avenant n°5 au Marché de Partenariat a été signé et notifié ;
- Un comité de pilotage s'est tenu entre NOUVEAU FORUM et le Département le **19 septembre 2023** ;
- Le **6 octobre 2023** a eu lieu la délibération du Conseil Départemental du Nord, autorisant le Président du Conseil Départemental du Nord à signer l'Avenant n°6 au Marché de Partenariat ;
- Ainsi le **26 octobre 2023**, l'Avenant n°6 au Marché de Partenariat a pu être signé et notifié ;
- Un aménagement provisoire du trottoir de la rue Gustave Delory en pied de bâtiment a été réalisé dans l'attente de la réalisation des travaux définitifs. Ces travaux provisoires ont été achevés le **14 novembre 2023**.
- Un comité de pilotage s'est tenu entre NOUVEAU FORUM et le Département le **21 novembre 2023** ;
- Un comité de pilotage s'est tenu entre NOUVEAU FORUM et le Département le **04 décembre 2023** ;
- Le procès-verbal constatant la fin des opérations préalables à la mise à disposition a été signé en date du **7 décembre 2023** ;

## NOUVEAU FORUM

- La mise à disposition de l’Ouvrage a eu lieu le **8 décembre 2023**, matérialisée par la signature d’un procès-verbal contradictoire entre le Département et NOUVEAU FORUM en présence du Mainteneur. Cette acceptation de l’Ouvrage est assortie d’une liste de Réserves Mineures à lever dans un délai de 3 mois à compter de la Date Effective de Mise à Disposition ;
- En date du **8 décembre 2023** la pré-confirmation relative à la fixation définitive des taux du financement long terme a été signée et notifiée, par les Prêteurs, au Payeur Départemental de l’échéancier de la Redevance Irrévocable.

## II) Compte-rendu d'exploitation

### A. Organisation et ressources du titulaire

NOUVEAU FORUM est une société de projet dédiée à l'exécution du Marché de Partenariat.

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 :

- Pour la phase de construction :
  - 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.
  
- Pour la phase d'exploitation à compter du 8 décembre 2023 :
  - Une police Responsabilité Civile (RC) avec ALLIANZ ;
  - Une police Dommages aux biens avec CHUBB.

### III) Compte-rendu technique

#### A. Période de conception-construction

##### Faits marquants

Avancement au 31/12/2023 des travaux de construction du Nouveau Forum :

**GROS OEUVRE** : Terminé

**SECOND OEUVRE** : Terminé, hormis les prestations suivantes :

- Signalétique tous niveaux
- Stores des menuiseries extérieures  
Ebrasements des menuiseries extérieures
- Cloisons modulaires de certains niveaux
- Borne interactive dans le hall d'accueil
- Ecrans de cantonnement définitifs
- Box 4 personnes
- Raccordement des box 2 et 4 personnes
- Certains mobiliers
- Barrière levante et portes à enroulement rapide du parking

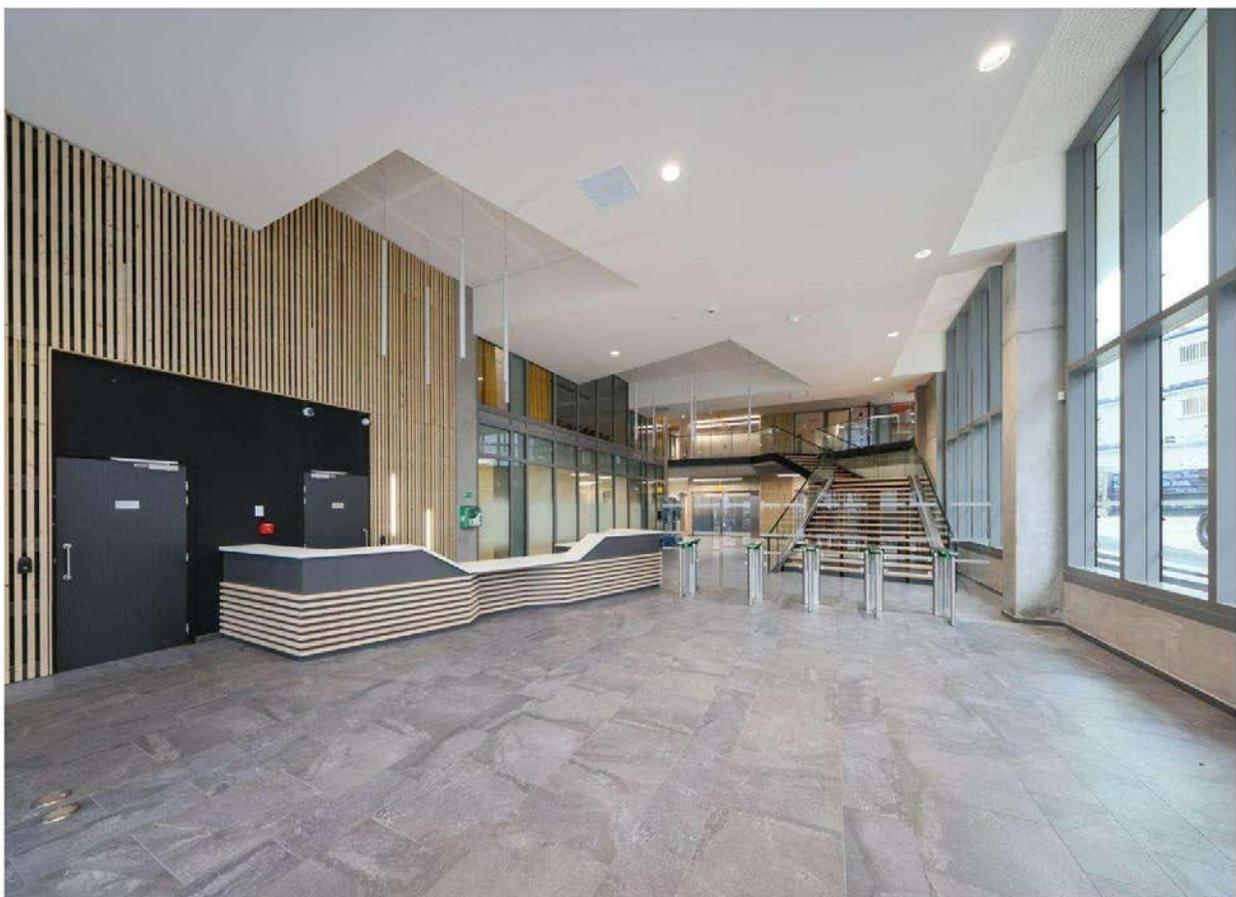
**Effectif au 31/12/2023 GROUPEMENT SOGEA CARONI – RAMERY BÂTIMENT** : 40 personnes présentes sur site hors encadrement, compris sous-traitants pour lever les réserves

##### Etapes administratives « Chantier »

## NOUVEAU FORUM

- Permis de construire modificatif n°1 déposé le 17 février 2023. Instruction à recevoir ;
- Dépôt de Permis de construire modificatif n°2 prévu en janvier 2024.

Photographies de l'avancement des travaux au 31/12/2023



# NOUVEAU FORUM



Aucun jour d'intempérie relevant des causes légitimes de retard spécifiées dans le Marché de Partenariat (vent  $\geq 60\text{km/h}$ , pluie  $\geq 10\text{mm}$ , température  $\leq -1^\circ\text{C}$ ) n'a été enregistré sur 2023.

### Incidents / perturbations de chantier

Sans objet

### Information aux riverains / communication

Sans objet

### Suivi des modifications

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 : investissement validé ;
- 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 : investissement validé ;
- FTM 006 - Plancher chauffant pour la mise en œuvre éventuelle d'un plancher chauffant au rez-de-chaussée de la rue intérieure et dans le Hall de l'espace événementiel : Investissement abandonné ;
- FTM 007 – Modification du local OM R-1 – investissement validé
- FTM 008 – Ajout de PAB sur les verticalités – Intégrée à la FTM 029 "Aménagement intérieur"
- 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 – investissement validé
- FTM 012 – Réaménagement centre doc – investissement validé
- FTM 013 – Prises et boîtiers de sol complémentaires RDC – Intégrée à la FTM 029 "Aménagement intérieur"
- FTM 014 – Prises et boîtiers de sol complémentaires Etages – Intégrée à la FTM 029 "Aménagement intérieur"
- FTM 015 – Remise à plat mission KARDHAM – validée
- FTM 016 – Détection de fuites locaux archives R-1 – Investissement abandonné. Frais d'études dus.
- FTM 017 – Evolution des menuiseries extérieures – Validée. Sans impact financier.
- FTM 018 – Adaptations liées aux niveaux du parvis – investissement validé
- FTM 019 – Multimédia salle événementielle RDC – investissement validé
- FTM 020 – Fermeture des abouts de ventelle – Validée

- FTM 021 – Déploiement 5G – Investissement abandonné
- FTM 022 – Adaptation électrique des Benchs de 4 personnes - Intégrée à la FTM 029 "Aménagement intérieur"
- FTM 023 – Variante de solobox – Investissement abandonné
- FTM 024 – Modification des attentes pour borne WIFI – investissement validé
- FTM 027 – Etudes de variantes moquettes – Investissement abandonné
- FTM 028 – Salle d’allaitement – investissement validé
- FTM 029 – Aménagement intérieur - investissement validé
- FTM 030 – Modification contrôle d’accès parking - investissement validé
- FTM 031 – Centrale de dilution locaux ménage - investissement validé
- FTM 033 – Adaptation colonnes sèches- investissement validé
- FTM 034 – Modification plafond du hall - investissement validé
- FTM 035 – Suppression des travaux du hall HDD - investissement validé
- FTM 036 – Modification du projet de signalétique - investissement validé
- FTM 037 – Modification du mobilier intérieur - investissement validé
- FTM 038 – Suppression du meuble de la salle de soins - investissement validé
- FTM 039 - Modifications des aménagements extérieurs sur le passage de la Demi-Lune – Validée. Sans impact financier
- FTM 040 - Transfert des agents et mise au rebut du mobilier - Validée. Sans impact financier
- FTM 041 – Modification du report SSI- Validée. Sans impact financier
- FTM 042 – Modification du revêtement de sol des terrasses en toiture - Validée. Sans impact financier
- FTM 043 – Variante îlots acoustiques en métal - Validée. Sans impact financier
- FTM 044 – Modification des radiateurs plinthes de la rue intérieure - Validée. Sans impact financier
- FTM 045 – Modification accès parking - Validée. Sans impact financier.

### Participation du Mainteneur en phase de travaux

Durant la phase travaux un ingénieur de suivi des travaux est intervenu afin de s’assurer de la conformité des installations et des matériaux retenus en phase conception et de préparer de manière cohérente et anticipée la prise en main des installations.

### Participation du Mainteneur lors de la mise au point

La phase de marche à blanc prévue initialement par le constructeur n'a pu avoir lieu, cependant le Mainteneur a tout de même pu participer aux essais (Opérations Préalables à la Réception et Opérations Préalables à la Livraison) afin de vérifier la disponibilité et le bon réglage des équipements en vue de la prise en charge future des installations au 8 décembre 2023.

### Réception et levée de réserves de livraison

L'Ouvrage étant réalisé, les équipements indispensables à son utilisation ayant été réalisés ou installés, le mobilier ayant été installé, et les opérations de pré-réception, essais et vérifications ayant été réalisés conformément aux stipulations du Marché et notamment de son Annexe 9 (Modalités d'acceptation de l'Ouvrage), les Parties ont procédé le 6 décembre 2023 à la visite préalable à l'acceptation et à la mise à disposition de l'Ouvrage (ci-après, les « Opérations Préalables »).

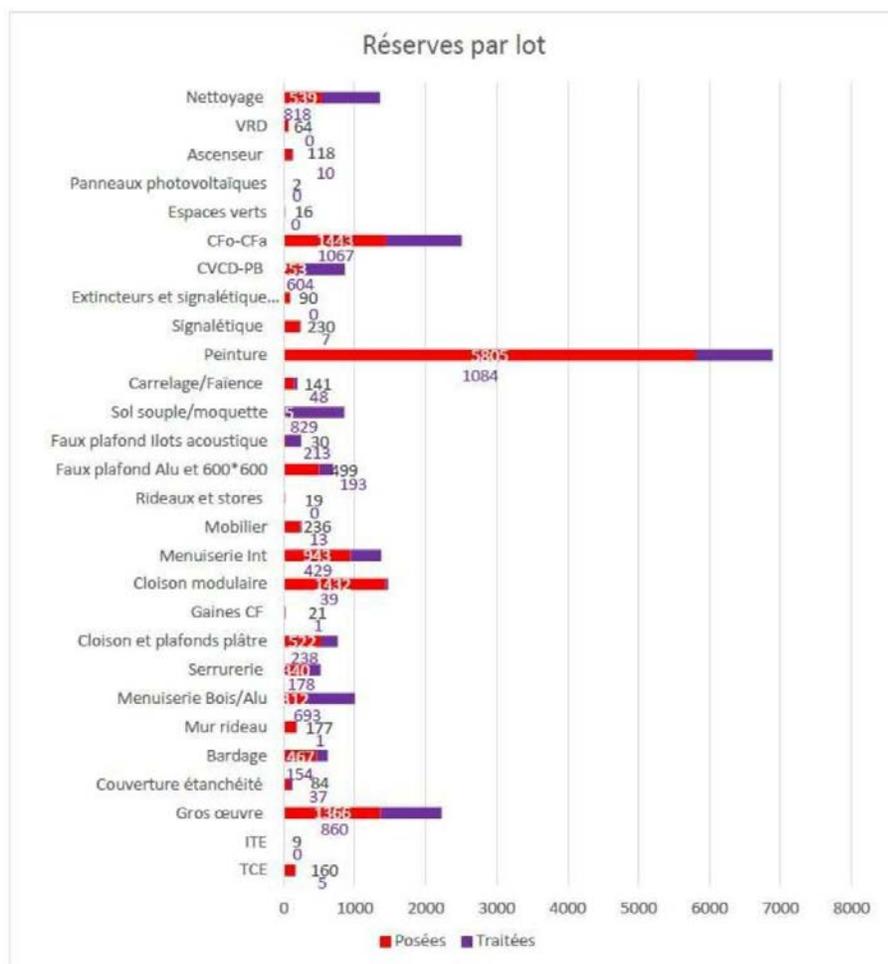
Ainsi l'Achèvement des Opérations Préalables à la Mise à Disposition a été constaté par les Parties en date du 8 décembre 2023 et a donné lieu à la signature d'un procès-verbal assorti de Réserves Mineures relatives à certaines prestations n'ayant pas pu être constatées dans leur parfait achèvement, ainsi qu'aux travaux listés ci-dessous n'ayant pas pu faire l'objet d'Opérations Préalables et pouvant par conséquent faire l'objet de réserves émises postérieurement au 8 décembre 2023, à savoir :

- Vestiaires de la zone "évènementiel" ;
- Banque d'accueil du centre de documentation ;
- Signalétique tous niveaux ;
- Stores des menuiseries extérieures tous niveaux ;
- Ebrasements des menuiseries extérieures tous niveaux ;
- Cloisons modulaires ; R2 P 4, R3 P2 P 4, R4 P2, Rs P3, R6 P2 P3 P 4, R7 complet ;
- Borne interactive ;
- Rideaux séparatifs des espaces bureaux ;
- Ecrans de cantonnements définitifs de la rue intérieure du R+1 ;
- Solobox 4 personnes ;
- Armoires hautes et basses ;
- Fauteuils de travail ;
- Branchement des solobox ;
- Panneaux photovoltaïques ;
- Locaux techniques du parking ;
- Barrières levantes et portes à enroulement rapide du parking.

Il est par ailleurs rappelé que conformément à l'Article 6 de l'Avenant n°6 du Marché de Partenariat, le non-achèvement des travaux relatifs aux espaces extérieurs définis dans cet Avenant est qualifié de Réserves Mineures.

## Récapitulatif des réserves

Réserves par lot	Nombre total de réserves
TCE	165
ITE	9
Gros œuvre	2226
Couverture étanchéité	121
Bardage	621
Mur rideau	178
Menuiserie Bois/Alu	1005
Serrurerie	518
Cloison et plafonds plâtre	760
Gaines CF	22
Cloison modulaire	1471
Menuiserie Int	1372
Mobilier	249
Rideaux et stores	19
Faux plafond Alu et 600*600	692
Faux plafond Ilots acoustique	243
Sol souple/moquette	854
Carrelage/Faïence	189
Peinture	6889
Signalétique	237
Extincteurs et signalétique in	90
CVCD-PB	857
CFo-CFa	2510
Espaces verts	16
Panneaux photovoltaïques	2
Ascenseur	128
VRD	64
Nettoyage	1357
<b>TOTAL</b>	<b>22864</b>



## B. Période d'exploitation-maintenance

### Faits marquants

L'exploitation-maintenance du site a démarrée le 8 décembre 2023, soit 15 jours d'activité sur l'exercice 2023. L'occupation du bâtiment n'étant pas à 100% sur cette période, cela a permis aux équipes du Mainteneur de monter progressivement en puissance et en maîtrise des équipements techniques.

Cette phase de prise en charge a notamment permis la mise en place de l'organisation du Mainteneur, l'intégration par ses équipes de ce nouveau périmètre et ses spécificités, ainsi que la mise en place de toutes les procédures en vigueur (sanitaires, environnementales, QHSE, bureaux de contrôle ...).

Ainsi, un chef de site rayonne entre les deux bâtiments du Département et deux techniciens sont affectés sur les bâtiments.

Les trois problématiques majeures rencontrées sur la période ont été :

1. sur le chauffage : difficultés de chauffer certaines zones ;
2. sur les éclairages : dysfonctionnements de la commande automatique des luminaires du type 01 ;
3. sur la GTB : du fait de quelques contrôles commandes qui ne sont pas remontés (fonctionnelle à 90%).

Points hebdomadaires opérationnels ont été mis en place entre le Mainteneur et le Département.

### Suivi des GPA - Garantie de Parfait Achèvement (GPA)

Afin d'avoir une continuité entre la prestation de suivi de réalisation et la prestation d'entretien/maintenance et GER un suivi des GPA est réalisé par le mainteneur.

La liste des GPA sera suivie dans le prochain rapport.

### Suivi des performances énergétiques

Du fait de la mise en service du bâtiment le 8 décembre 2023, le suivi des performances énergétiques pour l'exercice 2023 n'a pu être réalisé.

### GER prévisionnel

Conforme à l'annexe 10-2B.

### GER réalisé

Aucune opération de gros entretien ou renouvellement n'a été effectuée sur la période.

### Suivi des dégradations

Sans objet à date.

### Suivi des sinistres

Sans objet à date.

## IV) Compte-rendu juridique

### A. Conclusion d'avenants au marché de partenariat

- Avenant n° 1 ayant pour objet de tirer les conséquences sur le Marché, notamment financières et sur le Calendrier, de la relocalisation des agents du Département et de la réalisation des Travaux en site non occupé conformément notamment à l'Annexe 19 du Marché.
- Avenant n° 2 ayant pour objet le versement anticipé de l'avance sur redevance R1.0.b au Titulaire pour des raisons d'optimisation financière et de calendrier du point de vue de la réalisation des Travaux pour le Département.
- Avenant n° 3 ayant pour objet de préciser les conséquences contractuelles des Causes Légitimes de Retard et de fixer le montant global du désamiantage.
- Avenant n° 4 ayant pour objet de prendre acte de la fixation anticipée des taux d'intérêt qui a eu lieu le 30 septembre 2021 ainsi que de plusieurs évolutions du Marché.

- Avenant n° 5 ayant pour objet de prendre acte (i) des conséquences financières et calendaires des Causes Légitimes de Retard reconnues par le Département conformément à l'Article 15.5.3 du Marché ; (ii) des conséquences financières des modifications demandées par le Département relatives à l'aménagement intérieur de l'Ouvrage conformément à l'article R. 2194-2 du code de la commande publique et (iii) de l'accord du Département et du Titulaire sur les conséquences financières et calendaires de la hausse imprévisible des coûts des matières premières et des énergies et de la crise des approvisionnements en matériaux.
- Avenant n° 6 visant à (i) entériner des modifications de l'Ouvrage et en tirer les conséquences sur les Coûts des Investissements Initiaux et sur les coûts d'entretien, de maintenance et de GER ; (ii) redéfinir les Objectifs de Performance énergétique à la suite de la réalisation d'une nouvelle simulation thermique dynamique conformément à l'Avenant n°5 ; (iii) prévoir les conditions d'intervention des services informatiques du Département et de ses prestataires sur certains locaux avant la mise à disposition de l'Ouvrage ; (iv) définir les modalités de mise à disposition différée de certains espaces extérieurs de l'Ouvrage ; (v) modifier les modalités d'utilisation des frais de contrôle du Marché par le Département ; (vi) modifier les modalités de réalisation des prestations d'insertion par l'activité économique et (vii) mettre à jour les annexes financières.

## B. Bilan juridique de l'exercice

- Mise à jour des annexes financière selon date de la mise à disposition du 8/12/2023 ; Suite à cela un PV a été rédigé afin de recalibrer les modalités financières notamment les redevances loyers octoyer à Nouveau Forum – Un détail de redevance est communiqué dans les sections suivantes.

## V) Compte-rendu financier

### A. Compte annuel de résultat exploitation (CARE)

1) Fourniture d'un tableau de passage entre le CARE et le compte annuel de résultat :

	Exercice N-1	Exercice N
<b>Produit totaux (hors TVA)</b>	<b>13 620</b>	<b>528 428</b>
Production vendue de service	13 620	178 227
Production stockée		350 188
<b>Charges totaux (hors TVA)</b>	<b>13 620</b>	<b>380 634</b>
Autres achats	13 620	61 353
Dotation		319 279
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>147 794</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>0</b>	<b>(138 658)</b>
<b>Résultat Courant avant impôt</b>	<b>0</b>	<b>9 136</b>
IS	0	(2 284)
<b>Résultat Net</b>	<b>0</b>	<b>6 852</b>

En annexes le détail de la plaquette.

- Détail des redevances (avec justification du calcul et des hypothèses d'indexation)

La redevance T1.2024 a été calculé en incluant les 23 jours de 2023 soit du 8/12/2023 au 31/12/2023.

	Montant	Indice	Commentaire
Redevance Financière R1.1	1 055 476,22€	N/A	Indice non applicable
Redevance Financière R1 hors R1.1	167 508,55	N/A	Indice non applicable
Redevance Financière R2	147 749,40€	1,1672 - (1)	Voir Formule et indice
Redevance Financière R3 A	88 528,98€	1,1448 - (2)	Voir Formule et indice
Redevance Financière R3 B	121 838,35€	1,1448 - (2)	Voir Formule et indice
Redevance Financière R4 A	43 546,97€	1,1024 - (3)	Voir Formule et indice
Redevance Financière R4 B	11 958,40€	1,1024 - (3)	Voir Formule et indice

### Détails des formules :

$$(1) R2_n = R2_0 * \left[ 15,0\% + 85,0\% * \left( 70,0\% * \frac{ICHT - IME_n}{ICHT - IME_0} + 30,0\% * \frac{FSD1_n}{FSD1_0} \right) \right]$$

= [15,0% + 85,0% \* (70,0% \* 1,11475409836066 + 30%\*1,388104089219)]  
 = [15,0% + 85,0% \* (0,780327868852459 + 0,416431226765799)]  
 = [15,0% + 85,0% \* (1,19675909561826)]  
 = [15,0% + 1,01724523127552]  
 = 1,16724523127552

$$(2) R3a_n = R3a_0 * \left[ 15,0\% + 85,0\% * \left( 20,0\% * \frac{ICHT - IME_n}{ICHT - IME_0} + 35,0\% * \frac{BT01_n}{BT01_0} + 45,0\% * \frac{BT40_n}{BT40_0} \right) \right]$$

= [15,0% + 85,0% \* (20,0% \* 1,11475409836066 + 35%\*1,19230769230769 + 45%\*1,17810760667904)]  
 = [15,0% + 85,0% \* (0,222950819672131 + 0,417307692307692 + 0,530148423005566)]  
 = [15,0% + 85,0% \* (1,17040693498539)]  
 = [15,0% + 85,0% \* (0,994845894737581)]  
 = 1,14484589473758

$$(3) R4a_n = R4a_0 * \left[ 15,0\% + 85,0\% * \frac{Syntec_n}{Syntec_0} \right]$$

= [15,0% - 85,0% \* 1,12043251304996]  
 = 1,10236763609247

### Ratio indice - Source Moniteur en annexe:

$$\frac{ICHT - IME_n}{ICHT - IME_0} = \frac{136,00}{122,0} = 1,1147541 \quad \frac{BT01_n}{BT01_0} = \frac{130,20}{109,2} = 1,19230769$$

$$\frac{FSD1_n}{FSD1_0} = \frac{186,70}{134,5} = 1,38810409 \quad \frac{BT40_n}{BT40_0} = \frac{127,00}{107,8} = 1,17810761$$

$$\frac{Syntec_n}{Syntec_0} = \frac{300,50}{268,2} = 1,12043251$$

- Lecture analytique des charges et des produits par nature d'activité et par périmètre

Voir tableau ci-dessus ainsi que plaquette en détail - annexes.

- Comparaison entre deux exercices

Voir tableau ci-dessous ainsi que plaquette en détail - annexes.

- Identification des postes nécessitant une visibilité particulière

Voir tableau ci-dessous ainsi que plaquette en détail - annexes.

2) Identification des données relevant de la relation contractuelle avec le CD Nord, des données relevant de l'exploitation propre du partenaire :

- Identification du patrimoine contractuellement financé par le CD Nord et son évolution, du reste du patrimoine (avec fourniture d'un tableau d'amortissement du patrimoine et des ouvrages/équipements)

La liste des immobilisations au 31/12/2023 est fournie en annexe.

- Distinction des créances imputables à la relation contractuelle avec le CD Nord et les autres créances

Sans objet

- Identification des emprunts et des dettes contractuelles, des autres

Crédit de construction : 54 779 M€ Montant total d'emprunt

Crédit relais TVA : 3 682 M€ Montant total d'emprunt de type revolving.

- Explication détaillée du montant et de l'origine des provisions

Au 31.12.2023 : 792 000 € (TTC)

Provision d'intérêt sur crédit TVA : 42 000 €

Provision frais de contrôle au titre de CD Nord: 480 000 €

Provision Complément de prix: 270 000 €

3) Formalisation du suivi du programme d'entretien-maintenance et de GER afin d'en mesurer les écarts / programme prévisionnel, de s'assurer du provisionnement et de l'alimentation du compte de réserve

Sans objet à ce jour

4) Liens avec le modèle financier : en concomitance au rapport annuel, la mise à jour du modèle financier à réaliser : états financiers, TRI prévisionnel, calcul du DSCR

Contractuellement aucune mise à jour est prévue dans le cadre du MFO celui-ci est un fixing.

5) Obtention des comptes certifiés des comptes des commissaires aux comptes (bilan, compte de résultat, annexes, avis des CAC) et de la certification du CARE afin d'attester de la pertinence des méthodes utilisées et garantir la sincérité du CARE

La plaquette est en cours d'audit chez les CAC.

6) Présentation des données utilisées pour les révisions et indexations contractuelles

Voir section au-dessus

### **B. Méthodes et éléments de calcul économique retenus**

Les méthodes retenues ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

## C. Etat des variations du patrimoine immobilier

La liste des immobilisations au 31/12/2023 est fournie en annexe.

## D. Etat de la situation des biens mobiliers et immobilisations

La liste des immobilisations au 31/12/2023 est fournie en annexe.

## E. Etat de la situation des dépenses de renouvellement

Sans objet à ce stade du contrat pour les dépenses de renouvellement.

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

Sans objet

## G. Ratios annuels de rentabilité économique

Non applicable sur une année- voir MFO

## H. Ratios de rentabilité interne du projet

Ratios clés			
Ratios actionnaires			
TRI fonds propres	9,5%	<b>Gearing</b>	<i>Gearing</i>
Payback	11 ans et 11 mois	Toutes phases	94 / 6
1 paiement de dividend	30/06/2025	Subgearing	90 / 10

## 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

## NOUVEAU FORUM

- 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**

La courte période d'activité sur l'exercice 2023 (15 jours) ne permet pas de générer des indicateurs pertinents.

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

NOUVEAU FORUMS' 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.

Le dernier état détaillant la nature et le montant des prestations confiées à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans ainsi que le nom et le siège social des entreprises ou des artisans concernés a été transmis au Département le 4 avril 2023.

Au 16/03/2023 : 75 contrats ont été signés directement ou indirectement avec des PME ou artisans, représentant un CA total de 19 747 K€ HT.

Pour mémoire, l'objectif est de 16 951 K€. L'objectif est donc dépassé.

### **C. Bilan des recettes annexes**

Aucune recette annexe n'a été générée au cours de l'exercice écoulé.

### **D. 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 2023 NOUVEAU FORUM non audités
2. Copie des factures payées par le Titulaire au cours de l'exercice
3. Extrait K-BIS NOUVEAU FORUM
4. Détail des immobilisations
5. Cadres financiers au 31/12/2023
6. Dernier état des contrats confiés aux PM et de l'insertion par l'activité économique au 31/12/2023

## NOUVEAU FORUM

UNE SOCIÉTÉ GÉRÉE PAR



3 rue de Vienne, 75008 Paris

Tél. + 33 (0)1 48 74 72 32

Fax. + 33 (0)1 79 72 42 78

[contact@canopee-associes.com](mailto:contact@canopee-associes.com)

[canopee-associes.com](http://canopee-associes.com)



## Département du Nord

Analyse du rapport annuel d'activité 2023 dans le cadre 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

# Table of contents

1.	Rappel du contexte .....	2
1.1	Historique du contrat .....	2
1.2	Éléments marquants de l'année.....	2
1.3	Conclusion sur nos travaux .....	4
2.	Contrôle juridique et financier.....	5
2.1	Obligations de communication du Titulaire .....	5
2.2	Organisation de nos travaux.....	5
3.	Bilan économique et financier de l'exercice 2023.....	6
3.1	Compte de résultat.....	6
3.1.1	Chiffre d'affaires .....	6
3.1.2	Charges d'exploitation .....	7
3.1.3	Analyse des autres éléments du compte de résultat.....	7
3.2	Bilan.....	8
3.2.1	Analyse de l'actif.....	8
3.2.1.1	Analyse des immobilisations.....	8
3.2.1.2	Frais financiers en construction .....	8
3.2.1.3	Actif courant.....	9
3.2.2	Analyse du passif .....	9
3.2.2.1	Fonds propres .....	9
3.2.2.1	Dettes financières.....	9
3.2.2.2	Autres dettes .....	10
4.	Suivi des indicateurs de performance.....	11
4.1	Part d'exécution du marché confiée à des PME ou des artisans .....	11
4.2	Suivi de la performance de l'Ouvrage.....	11
4.3	Autres éléments .....	11

# 1. Rappel du contexte

## 1.1 Historique du contrat

Le 24 janvier 2019, le Département du Nord a conclu un marché de partenariat avec la société Nouveau Forum pour une durée de 25 ans et un budget dépassant les 90 millions d'euros. Ce contrat porte sur le regroupement des services départementaux sur le site du « Forum » à Lille.

La société Nouveau Forum, composée de Duval Développement, Vinci Construction France, Dalkia, FIDEPPP2 et la Caisse des Dépôts et Consignations, est chargée du financement, de la déconstruction, de la conception, et de la reconstruction de l'immeuble, ainsi que du transfert des services centraux et de la maintenance complète des infrastructures.

Ce projet vise à rassembler 1 500 agents sur un site unique, afin de réduire les coûts de la collectivité tout en améliorant les conditions de travail et l'accueil du public. Il inclut également la valorisation foncière d'une parcelle, permettant la construction de nouveaux bâtiments.

Le financement est assuré par le Crédit Foncier de France et la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts-de-France.

## 1.2 Eléments marquants de l'année

L'année 2023 a été marquée par la conclusion de deux avenants :

- Avenant 5 relatif aux surcoûts de mobiliers / aménagements intérieurs ainsi que les conséquences de la guerre en Ukraine.
  - o Les commandes ont été passées pour un montant de 3 550 k € HT ;
  - o Le Conseil Département du Nord a rendu sa délibération le 15 mai 2023 autorisant le Président a signé l'avenant ;
  - o L'avenant a été signé et notifié le 18 juillet 2023
- L'Avenant n°6 valide les modifications de l'Ouvrage et ajuste les coûts des investissements, de maintenance et de GER. Il redéfinit les objectifs de performance énergétique (à la suite de l'Avenant n°5), précise les interventions informatiques, la mise à disposition différée de certains espaces, modifie les frais de contrôle, les prestations d'insertion, et actualise les annexes financières.
  - o Les modifications sont évaluées à (i) 270 978,14 euros HT pris en charge par le Département et (ii) 80 823,19 euros HT pris en charge par le Titulaire.
  - o Les plus-values des modifications susvisées sur les coûts d'entretien, de maintenance et de GER et leur impact sur le montant des Redevances s'établissent à un montant global de 350 774,57 euros HT.

La mise à disposition de l'Ouvrage a eu lieu le 8 décembre 2023 et matérialisé par la signature d'un procès-verbal contradictoire. S'en est suivi la fixation définitive des taux permettant d'affermir l'échéancier des Redevances Financières payées trimestriellement.

Date d'échéance	R1.1	R1.2	R1.is	Total
31/03/2024	1 055 476,22	142 803,77	24 704,78	1 222 984,76
30/06/2024	949 234,39	110 455,37	22 396,23	1 082 085,99
30/09/2024	947 099,72	110 450,90	22 400,70	1 079 951,33
31/12/2024	947 099,72	110 540,71	22 310,89	1 079 951,33
31/03/2025	947 099,72	112 089,44	20 762,17	1 079 951,33
30/06/2025	947 099,72	112 094,29	20 757,31	1 079 951,33
30/09/2025	944 965,06	111 925,36	20 926,24	1 077 816,67
31/12/2025	944 965,06	111 971,79	20 879,82	1 077 816,67
31/03/2026	944 965,06	112 180,52	20 671,09	1 077 816,67
30/06/2026	944 965,06	112 180,28	20 671,33	1 077 816,67
30/09/2026	935 512,37	112 061,13	20 790,48	1 068 363,98
31/12/2026	935 512,37	112 115,31	20 736,30	1 068 363,98
31/03/2027	935 512,37	112 326,55	20 525,06	1 068 363,98
30/06/2027	935 512,37	112 332,95	20 518,65	1 068 363,98
30/09/2027	941 269,54	112 259,63	20 591,97	1 074 121,15
31/12/2027	941 269,54	112 319,40	20 532,21	1 074 121,15
31/03/2028	941 269,54	112 440,98	20 410,62	1 074 121,15
30/06/2028	941 269,54	112 538,23	20 313,38	1 074 121,15
30/09/2028	942 832,33	112 472,56	20 379,04	1 075 683,94
31/12/2028	942 832,33	112 538,42	20 313,19	1 075 683,94
31/03/2029	942 832,33	112 809,43	20 042,17	1 075 683,94
30/06/2029	942 832,33	112 833,83	20 017,78	1 075 683,94
30/09/2029	940 697,67	112 776,23	20 075,38	1 073 549,28
31/12/2029	940 697,67	112 848,72	20 002,89	1 073 549,28
31/03/2030	940 697,67	113 037,92	19 813,68	1 073 549,28
30/06/2030	940 697,67	113 072,53	19 779,08	1 073 549,28
30/09/2030	917 031,00	113 024,58	19 827,02	1 049 882,60
31/12/2030	917 031,00	113 104,50	19 747,11	1 049 882,60
31/03/2031	917 031,00	113 262,69	19 588,92	1 049 882,60
30/06/2031	917 031,00	113 308,45	19 543,16	1 049 882,60
30/09/2031	889 133,36	113 269,83	19 581,77	1 021 984,96
31/12/2031	889 133,36	113 357,61	19 494,00	1 021 984,96
31/03/2032	889 133,36	113 321,52	19 530,08	1 021 984,96
30/06/2032	889 133,36	113 447,90	19 403,71	1 021 984,96
30/09/2032	821 741,02	65 125,66	18 584,15	905 450,83
31/12/2032	821 741,02	65 156,16	18 553,65	905 450,83
31/03/2033	821 741,02	65 352,13	18 357,68	905 450,83
30/06/2033	821 741,02	65 317,46	18 392,35	905 450,83
30/09/2033	843 774,78	64 971,88	18 737,93	927 484,59
31/12/2033	843 774,78	65 006,21	18 703,60	927 484,59
31/03/2034	843 774,78	65 320,81	18 389,00	927 484,59
30/06/2034	843 774,78	65 291,27	18 418,54	927 484,59
30/09/2034	963 152,85	64 506,49	19 203,32	1 046 862,66
31/12/2034	963 152,85	64 545,17	19 164,64	1 046 862,66
31/03/2035	963 152,85	64 862,79	18 847,02	1 046 862,66
30/06/2035	963 152,85	64 874,91	18 834,90	1 046 862,66
30/09/2035	982 444,19	64 793,73	18 916,08	1 066 154,00
31/12/2035	982 444,19	64 835,21	18 874,60	1 066 154,00
31/03/2036	982 444,19	64 754,10	18 955,71	1 066 154,00
30/06/2036	982 444,19	64 832,50	18 877,31	1 066 154,00
30/09/2036	863 162,95	65 283,80	18 426,01	946 872,76
31/12/2036	863 162,95	65 328,84	18 380,98	946 872,76
31/03/2037	863 162,95	65 410,66	18 299,15	946 872,76
30/06/2037	863 162,95	65 398,07	18 311,74	946 872,76
30/09/2037	747 536,34	66 476,79	17 233,02	831 246,15
31/12/2037	747 536,34	66 526,55	17 183,26	831 246,15
31/03/2038	747 536,34	66 842,96	16 866,85	831 246,15
30/06/2038	747 536,34	66 837,44	16 872,37	831 246,15
30/09/2038	984 287,34	64 861,15	18 848,67	1 067 997,15
31/12/2038	984 287,34	64 917,90	18 791,91	1 067 997,15
31/03/2039	984 287,34	64 656,26	19 053,55	1 067 997,15
30/06/2039	984 287,34	64 695,22	19 014,59	1 067 997,15
30/09/2039	537 746,14	68 971,67	14 738,14	621 455,95
31/12/2039	537 746,14	69 033,12	14 676,70	621 455,95
31/03/2040	537 746,14	69 164,14	14 545,67	621 455,95
30/06/2040	537 746,14	69 262,47	14 447,34	621 455,95
30/09/2040	960 621,68	64 776,77	18 933,04	1 044 331,49
31/12/2040	960 621,68	64 846,33	18 863,48	1 044 331,49
31/03/2041	960 621,68	65 692,80	18 017,01	1 044 331,49
30/06/2041	960 621,68	65 659,15	18 050,66	1 044 331,49
30/09/2041	915 177,36	65 752,52	17 957,29	998 887,17
31/12/2041	915 177,36	65 752,52	17 957,29	998 887,17
31/03/2042	915 177,36	72 925,94	10 783,87	998 887,17
30/06/2042	915 177,36	72 877,93	10 831,89	998 887,17
30/09/2042	674 491,82	46 973,79	9 439,34	730 904,95
<b>Total</b>	<b>66 991 945,20</b>	<b>6 542 044,60</b>	<b>1 414 372,50</b>	<b>74 948 362,30</b>

### **1.3 Conclusion sur nos travaux**

Les documents transmis par le Titulaire via la société Canopée afin de contrôler l'exercice 2023 sont satisfaisants et nous permettent de procéder à une analyse exhaustive de la situation financière du Titulaire. Toutes les questions posées ont reçu une réponse satisfaisante.

Ce document a été établi sur la base de vos 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.

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.

Sur cette base, nous n'avons pas de commentaires particuliers à porter à l'attention du Département.

## 2. Contrôle juridique et financier

### 2.1 Obligations de communication du Titulaire

Conformément à son obligation prévue à l'article 31 du Marché, le Titulaire a remis avant le 30 avril 2024 son rapport annuel d'activités portant sur l'année 2023.

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.

### 2.2 Organisation de nos travaux

Nous avons échangé avec la société Canopée qui a la charge du suivi administratif et financier du Titulaire. Les échanges ont été les suivants :

- Transmission à la société Canopée le 3/04/2024 d'une liste de pièces complémentaires à celles du rapport annuel ;
- Réception du rapport annuel 2023 le 10/05/2024 ;
- Transmission à la société Canopée le 15/05/2024 d'une copie du Grand Livre des écritures 2023 ;
- Réception le 16/05/2024 d'un fichier Excel dénommé 'GL Nouveau Forum de 2023' et comprenant la totalité des écritures de la société NOUVEAU FORUM ;
- Sollicitation le 16/05/2024 d'un échange téléphonique avec la société Canopée à des fins d'explication des pièces réceptionnées et des compléments à transmettre ;
- Transmission le 22/05/2024 à la société Canopée d'un mail décrivant les mouvements comptables 2023 non documentés d'une pièce justificative, ainsi que des questions concernant des opérations comptables réalisées en 2023 ;
- Information le 11/06/2024 auprès du Titulaire du contrat de l'absence de retour de la société Canopée concernant nos demandes de clarification et pièces justificatives

Les documents exploités ont été les suivants

- Rapport annuel du titulaire 2023 ;
- Comptes annuels 2023 NOUVEAU FORUM et grand livre ;
- Copie des factures payées par le Titulaire au cours de l'exercice (deux transmissions successives de factures) ;
- Extrait K-BIS NOUVEAU FORUM ;
- Détail des immobilisations au 31/12/2023 ;
- Suivi PME et insertion 31/12/2023 ;
- Cadre financier au 31/12/2023.

### 3. Bilan économique et financier de l'exercice 2023

L'analyse du bilan économique et financier de l'exercice consiste en une analyse des comptes annuels du Titulaire.

L'objectif de cette analyse consiste à analyser et expliquer :

- Les éléments significatifs constituant le compte de résultat ; et
- Les variations des soldes au bilan.

#### 3.1 Compte de résultat

	Année N-1	Année N
Redevance financière R1	-	-
Reprise de l'Avance Soulte R1.0b	-	-
Reprise de l'Avance PVI R1.0c	-	-
Reprise de l'Avance Prime pour participation à l'AO	-	-
R2 - Entretien-Maintenance	-	-
R3 - GER	-	-
R4 - Gestion	-	-
Recettes Annexes	13 620	528 427
Redevance pour maintenance des Ouvrages Existants	-	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>13 620</b>	<b>528 427</b>
Charges - Entretien-Maintenance	-	-
Charges GER	-	-
Frais de SPV	(13 620)	(61 355)
R5 - Recettes Annexes	-	-
Charges de maintenance des Ouvrages Existants	-	-
CVAE & C3S	-	-
Pénalités de performance	-	-
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(13 620)</b>	<b>(61 355)</b>
Amortissements	-	(319 279)
Production stockée	-	-
Produits financiers	-	6 160
Charges financières	-	(144 818)
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>-</b>	<b>9 135</b>
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Impôt sur les sociétés	-	(2 284)
<b>Résultat net</b>	<b>-</b>	<b>6 851</b>

##### 3.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de 528 k€ est composé de deux éléments correspondant à des écritures comptables :

- L'amortissement des différentes avances, paiements directs et versements faits par le CD Nord au bénéfice du Titulaire pour 116 k€. Cet amortissement représente 0,35% des montants effectivement versés (durée d'exploitation entre le 8 décembre 2023 et le 31 décembre rapportée à la durée totale d'exploitation du Marché de Partenariat)
  - o Reprise de l'Avance Soulte R1.0b : 20 k€ ;
  - o Reprise de l'Avance PVI R1.0c : 65 k€ ;

- Reprise de l'Avance Prime pour participation à l'AO : 1 k€ ;
  - Reprise versement retard promoteur forfait : 1 k€ ;
  - Reprise paiement direct désamiantage : 13 k€ ;
  - Reprise versement retard département : 1 k€ ;
  - Reprise versement Paiement Complémentaire - Avenant 5 : 16 k€.
- La constatation d'une écriture de fin d'année visant à lisser prorata temporis la marge générée sur la durée du Marché de Partenariat pour 350 K€. Le Titulaire a choisi d'utiliser la méthode comptable dite de la « méthode globale ». Cela permet de répartir les marges de manière linéaire à l'avancement du projet. Cette approche assure une cohérence entre les flux de revenus attendus et les coûts engagés, tout en répartissant la rentabilité dans le temps, ce qui reflète mieux la réalité économique d'un projet à long terme.
  - La refacturation d'opérations abandonnées pour 61 K€ à ses sous-contractants en lien avec l'avenant 6.

En 2022, le chiffre d'affaires correspondait à refacturation d'opérations abandonnées.

### 3.1.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation de 2023 correspondent à des dépenses supportées en direct par le titulaire. Il s'agit des conséquences de l'avenant 6.

### 3.1.3 Analyse des autres éléments du compte de résultat

Les autres éléments du compte de résultat correspondent :

- Aux amortissements de l'actif pour 319 k€ : la société amortit linéairement l'actif sur la durée d'exploitation. Le montant correspond donc à 0,35% de la valeur brute ;
- Aux charges financières pour 144k€ : il s'agit des intérêts de la dette Dailly pour 128 K€ et la dette subordonnée apportées par les actionnaires pour 17 k€
- Des produits financiers pour 6K€ correspondant à des placements court terme lié à la gestion de la trésorerie.

Enfin la société a une charge d'impôts sur les sociétés de 2 K€ en lien avec le résultat courant avant impôts de 9 K€.

## 3.2 Bilan

Actif				
	Année N-1	Année N	Variation	Variation (%)
Immobilisations corporelles	65 239 146	90 994 398	25 755 251	39,5%
Amortissements	-	(319 279)	(319 279)	0,0%
Immobilisations financières	2 159 184	-	(2 159 184)	-100,0%
<b>Actif non courant</b>	<b>67 398 330</b>	<b>90 675 119</b>	<b>23 276 788</b>	<b>34,5%</b>
Production stockée	-	350 188	350 188	0,0%
TVA à recevoir	2 616 321	2 269 916	(346 405)	-13,2%
DSRA	-	800 000	800 000	0,0%
Trésorerie	652 872	492 067	(160 804)	-24,6%
<b>Actif courant</b>	<b>3 269 193</b>	<b>3 912 171</b>	<b>642 978</b>	<b>19,7%</b>
<b>Total actif</b>	<b>70 667 524</b>	<b>94 587 290</b>	<b>23 919 767</b>	<b>33,8%</b>
Passif				
Capital social	10 000	350 000	340 000	3400,0%
Résultat de la période	-	6 851	6 851	0,0%
<b>Fonds propres</b>	<b>10 000</b>	<b>356 851</b>	<b>346 851</b>	<b>3468,5%</b>
Avances	28 408 083	33 192 124	4 784 041	16,8%
Dette subordonnée	-	3 150 000	3 150 000	0,0%
CRFP	3 490 000	-	(3 490 000)	-100,0%
Crédit construction	35 917 904	54 779 496	18 861 592	52,5%
Intérêts à payer Dailly	-	144 818	144 818	0,0%
CRTVA	2 622 845	2 133 509	(489 336)	-18,7%
Dettes fournisseurs	218 691	828 207	609 516	278,7%
Taxes à payer	-	2 284	2 284	0,0%
<b>Total passif</b>	<b>70 667 524</b>	<b>94 587 289</b>	<b>23 919 766</b>	<b>33,8%</b>

### 3.2.1 Analyse de l'actif

#### 3.2.1.1 Analyse des immobilisations

La valeur brute de l'ouvrage s'établit à 90 994 k€ et se décompose de la manière suivante :

- Le contrat de promotion immobilière définitif pour 84 791 k € ;
- Les frais de conception pour 1 500 k€ ;
- Les frais financiers payés durant la période de construction pour 4 042 k€ ;
- Des provisions pour des montants non payés à ce jour pour 660 k€ :
  - o Redevance de frais de contrôle due au CD Nord pour 400k€ et correspondant au plafond indiqué dans la clause 17.6.1 du Marché de Partenariat ;
  - o Des intérêts sur le crédit relais TVA pour 35k€.

La société amortit linéairement l'actif sur la durée d'exploitation. La valeur cumulée des amortissements correspond à 0,35% de la valeur brute.

La revue des pièces communiquées pour justifier la valeur de l'actif est satisfaisante.

#### 3.2.1.2 Frais financiers en construction

En 2022, les intérêts financiers capitalisés n'étaient pas intégrés dans la valeur de l'actif. En 2023, la société a procédé à un reclassement de cette valeur dans le compte « Immobilisations corporelles » notamment en lien avec la livraison de l'actif et le démarrage de l'amortissement.

### 3.2.1.3 Actif courant

L'actif courant est principalement composé d'une créance vis-à-vis de l'Etat de 2 269 K€ en lien avec la TVA devant être récupérée sur les dernières factures du Contrat de Promotion Immobilière. Le délai de recouvrement de ces créances est de 3 mois.

Le compte de DSRA correspond en fait à des comptes à terme pour 800 K€. En effet, le Titulaire n'a pas reçu toutes les factures mais à tirer l'intégralité de la dette. Il se retrouve donc en position nette de trésorerie positive en attendant de régler ces factures. Il a ainsi décidé de placer cette trésorerie sur des comptes à terme pour générer des intérêts.

La production stockée correspond à la contrepartie de l'écriture comptable de clôture passée pour lisser la marge sur la durée du Marché de Partenariat.

Enfin, un compte de trésorerie pour 492 k€ correspondant principalement au compte pour réserve de modification non utilisé.

## 3.2.2 Analyse du passif

### 3.2.2.1 Fonds propres

À la suite de la mise à disposition de l'ouvrage, les actionnaires ont injecté leurs fonds propres pour rembourser le crédit relais fonds propres. Une augmentation de capital a donc eu lieu en décembre 2023 pour 350 K€.

Le solde des fonds propres correspond au résultat de la période.

Le TRI des actionnaires ne peut pas encore être calculés car la somme des flux payés aux actionnaires est inférieure au montant des sommes apportées par ces derniers.

### 3.2.2.1 Dettes financières

Les dettes sont composées des éléments suivants :

- Le compte courant avec les actionnaires pour 3 150 K€ injectés en décembre 2023 lors du refinancement du crédit relais fonds propres. Le compte courant porte intérêt à 8,5% par an ;
- La dette Dailly long terme (présenté sur la ligne crédit construction dans les annexes du rapport du titulaire). La dette Dailly a été tirée à la mise à disposition de l'ouvrage pour refinancer le crédit construction. La dette Dailly est amortie sur la durée du Marché de Partenariat et fait l'objet d'un paiement direct par le CD Nord. Le taux moyen applicable à la dette Dailly s'établit à 2,05% en rythme de croisière (avec les deux swaps actifs) et se décompose de la manière suivante :
  - o Taux de swap : 0.68% pour la fixation anticipée et 3.06% pour la fixation définitive. La fixation anticipée a permis de figer le taux pour 84% de la dette en moyenne ;
  - o Une marge de SWAP de 0,15% annuel ;
  - o Une marge de crédit de 0,80% annuel.

Si l'on ne tient pas compte des périodes pour lesquelles le taux d'intérêt n'a pas été déterminé à l'avance, et si l'on considère l'augmentation du montant total de la dette entre le moment où le taux a été déterminé à l'avance et le moment où il a été fixé définitivement, alors le taux d'intérêt moyen pour la dette Dailly pendant la durée du projet de partenariat est de 2,20%

- Des intérêts à payer de 144 K€ pour la dette Dailly correspond aux intérêts dus sur la période allant du 8 au 31 décembre 2023 ;
- Le crédit relais TVA pour un montant de 2 133 K€ qui sera remboursée lorsque le Titulaire percevra le remboursement de la TVA qu'il a payé sur les dernières factures du Contrat de Promotion Immobilière.

### 3.2.2.2 Autres dettes

Les autres dettes sont composées :

- Des avances payées par le CD Nord et amorties sur la durée du Marché de Partenariat pour 33 192 K€ ;
- Des dettes fournisseurs pour 828 K€ correspondant à des factures non parvenues (montant TTC) ; et
- La dette d'impôts pour les sociétés vis-à-vis de l'Etat pour 2 K€.

## **4. Suivi des indicateurs de performance**

### **4.1 Part d'exécution du marché confiée à des PME ou des artisans**

Dans le cadre du Marché de partenariat, le Titulaire s'est engagé à confier, directement ou indirectement, 30% des Coûts des Travaux de construction tels que définis à l'Annexe 17 du Marché et modifié par l'avenant 1. L'objectif exprimé en euros hors taxes est de 16 951 K€ HT.

Le Titulaire indique dans les annexes transmises avec le rapport annuel qu'il a signé, directement ou indirectement, 75 contrats au 16 mars 2023 avec des PME ou artisans. Cela représente un montant total de prestations réalisé de 19 747 K€ HT. L'ensemble des contrats ont été transmis au Département.

L'objectif contractuel est donc dépassé.

### **4.2 Suivi de la performance de l'Ouvrage**

L'Ouvrage ayant été mis en service 15 jours avant la fin de l'année civile, aucun indicateur de performance n'a pu être analysé. En effet la durée courte d'exploitation ne permettait pas d'avoir des indicateurs représentatifs de la performance.

### **4.3 Autres éléments**

Aucune recette annexe ni aucune pénalité n'ont été respectivement générée ou payées sur l'exercice 2023.

**CONSEIL DEPARTEMENTAL**  
**Réunion du 31 mars 2025**

OBJET : Marché de partenariat portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum - Rapport annuel d'activités du titulaire du Marché de partenariat pour l'année 2023 et autorisation de signature de l'Avenant n°7 au Marché portant sur la mise à jour du montant de la Redevance et des annexes financières.

**PRÉSENTATION DU PROJET**

Par délibération 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<sup>er</sup> février 2019.

**I - RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉS DU TITULAIRE DU MARCHÉ DE PARTENARIAT POUR L'ANNÉE 2023 (Annexe I)**

Conformément aux dispositions de l'article L. 2234-1 du Code de la commande publique, 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 son rapport annuel d'activités pour l'année 2023.

Ce rapport annuel contient les éléments juridiques, opérationnels et un volet financier dont les données sont conformes aux comptes sociaux 2023.

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

**II - AUTORISATION DE SIGNATURE DE L'AVENANT N° 7 AU MARCHÉ PORTANT SUR LA MISE À JOUR DU MONTANT DE LA REDEVANCE ET DES ANNEXES FINANCIÈRES (Annexe II)**

Par délibération DI/2023/353 du 9 octobre 2023, le Conseil départemental du Nord a autorisé le Président à signer un avenant n° 6 au marché portant sur des modifications de l'Ouvrage et leurs conséquences, le recalage des Objectifs de Performance énergétique, les conditions d'intervention des services informatiques du Département du Nord et de ses prestataires sur certains locaux avant la mise à disposition de l'Ouvrage, les modalités de mise à disposition différée de certains espaces extérieurs de l'Ouvrage et les modalités d'utilisation des frais de contrôle du marché par le Département du Nord.

Conformément à l'Article 27.2.1 du marché, la fixation anticipée des taux d'intérêt qui a eu lieu le 30 septembre 2021 et qui a été entérinée par l'avenant n° 4 portait sur 90% de l'encours prévisionnel de la Dette Dailly. Le solde du notionnel a fait l'objet d'une fixation des taux le jour de la Date Effective de Mise à Disposition de l'Ouvrage, soit le 8 décembre 2023.

En conséquence, les parties entendent mettre à jour par un avenant au marché, le montant de la Redevance et les annexes financières, afin d'entériner la fixation définitive des taux depuis la Date Effective de Mise à Disposition de l'Ouvrage.

Les principales incidences sur le contrat portent sur les éléments suivants :

- montant de la Redevance : la Redevance est mise à jour afin de tenir compte des incidences financières de la fixation définitive des taux ;
- annexes financières : les annexes financières sont mises à jour afin de tenir compte des incidences financières de la fixation définitive des taux.

Le projet d'avenant 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 2023, repris en annexe 1 ci-jointe, portant sur la réalisation de l'opération de regroupement des services départementaux du Nord sur le site du Forum ;

- d'adopter les observations formulées par Ernst & Young et associés dans l'analyse du rapport annuel d'activités du titulaire du Marché de partenariat pour l'année 2023, ci-joint en annexe 1, partie « Analyse du rapport » ;

- d'informer le titulaire des observations adoptées par le Conseil départemental ;

- de m'autoriser à signer avec la Société Nouveau Forum l'Avenant n° 7 figurant en annexe II, portant sur la mise à jour du montant de la Redevance et des annexes financières afin d'entériner la fixation définitive des taux depuis la Date Effective de Mise à Disposition de l'Ouvrage ;

- de m'autoriser à signer tous actes et documents et à accomplir toutes formalités afférentes à l'exécution de cet avenant.

CODE GRAND ANGLE		ENGAGEMENTS		
OPERATION	ENVELOPPE	AUTORISES	DEJA CONTRACTES	PROPOSES DANS LE RAPPORT
33003OP006	33003E21	49 500 000	44 946 605	101 162
33003OP006	33003E11	117 500 000	108 655 217	

Christian POIRET  
Président du Département du Nord