

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU 23 NOVEMBRE 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le 23 novembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal s'est réuni à l'Espace culturel Georges Brassens (*arrêté municipal du 12 mai 2021*), sous la Présidence de **Monsieur Raphaël JULES**, en suite de la convocation en date du 15 novembre 2021, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Nombre de conseillers municipaux présents : 30

Nombre de conseillers municipaux votants : 33

Etaient présents : Tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de :

- *Peggy DIVOIRE pouvoir à Wilfrid ANFRY*
- *Julietta WATTEZ pouvoir à Hélène BERNAERT*
- *Geoffrey FOURCROY pouvoir à Philippe BOGGIO*

Monsieur Guillaume PRUVOST est désigné secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION N° 2021-5-13

ZAC Multisites. Approbation du Compte-Rendu d'Activité au Concédant (CRAC)

Le Compte-Rendu d'Activité au Concédant (CRAC) ci-annexé précise l'avancement physique, financier, administratif et juridique de l'opération ZAC Multisites au 31 décembre 2020 et, doit être soumis à l'approbation de l'Assemblée délibérante.

En octobre dernier, Territoires 62, concessionnaire de la ZAC nous a adressé le CRAC réalisé conformément aux dispositions de l'article L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

APPROUVE le Compte-Rendu d'Activité au Concédant (CRAC) pour la ZAC Multisites.

Nombre de votants : 33

POUR : 33

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Saint-Martin-Boulogne, le 23 novembre 2021

Transmis à la Sous-Préfecture le 29 novembre 2021

Affiché notifié le 29 novembre 2021

Rendue exécutoire la présente décision le 29 novembre 2021

Saint-Martin-Boulogne, le 29 novembre 2021

Le Maire,



Le Maire,
Raphaël JULES

Voies et délais de recours

La présente décision peut être contestée devant le Tribunal Administratif de Lille dans les deux mois à compter de la publication de l'acte, soit par courrier postal ou par le biais de l'application informatique Télérecours : <http://www.telerecours.fr>.



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

**COMPTE RENDU D'ACTIVITE AU
CONCEDANT
AU 31 DECEMBRE 2020**

OPERATION 1180.00– ZAC MULTISITES
COMMUNE DE SAINT MARTIN BOULOGNE

SEPTEMBRE 2021

SOMMAIRE

01- FICHE SYNTHETIQUE.....	2
02- PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION.....	3
03- AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2020.....	6
04- PREVISIONS 2021 ET AU DELA.....	12
05- PARTICIPATION.....	15
06- AVANCEMENT FINANCIER.....	15
07- TRESORERIE ET FINANCEMENT.....	15
08- ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'EXERCICE 2020.....	16
09- PROPOSITION D'APPROBATION.....	16
10- ANNEXES.....	16

01- FICHE SYNTHETIQUE

Collectivité contractante : Ville de Saint-Martin-Boulogne
Aménageur : TERRITOIRES SOIXANTE DEUX

Concession d'aménagement	
Délibération du conseil de la Ville de Saint-Martin-Boulogne le	06 octobre 2010
Transmission en Préfecture par la Ville de Saint-Martin-Boulogne le	12 octobre 2010
Notifiée à l'aménageur le	25 novembre 2010
Reçue par l'aménageur le	1er décembre 2010
Avenant transactionnel n°1	27 Février 2017
Date contractuelle d'expiration de la Convention	24 Novembre 2025

ELEMENTS FINANCIERS

Budget prévisionnel du dernier Bilan approuvé	7 737 548 € HT
Budget à la date du CRAC 2020	8 128 051 € HT

ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

Participation

- ▶ Participation de la collectivité à la date du dernier CRAC : 201 415 € HT
- ▶ Participation de la collectivité à la date du présent CRAC : 201 415 € HT

Avances

- ▶ Cumul des avances de trésorerie versées depuis la concession : 0 € HT
- ▶ Avances remboursées à la date du présent CRAC : 0 € HT

Garanties

- ▶ Montant de la part des emprunts garantis par la Collectivité : 2 000 000 € HT
- ▶ Montant de la part des emprunts non garantis par la Collectivité : 500 000 € HT
- ▶ Montant du capital restant dû au 31 décembre 2020 : 2 000 000 € HT

ENGAGEMENTS DE L'AMENAGEUR

Participation

- ▶ Participation régiee par l'aménageur à la collectivité :
« financement équipement public » : 198 000 € HT

02- PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION :

Par Concession d'Aménagement signée les 5 et 24 novembre 2010 et rendue exécutoire le 25 novembre 2010, la Ville de Saint-Martin-Boulogne a confié au groupement conjoint « Adévia-Urbavileo », l'aménagement de la ZAC Multisites pour une durée de 15 ans à compter de sa date de prise d'effet.

Depuis la notification de la concession à la SEM ADEVIA, devenue Territoires Soixante-Deux, un certain nombre d'évènements et d'aléas sont intervenus, qui ont nécessité la signature d'un avenant n°1 au traité de concession en date du 27 février 2017.

Cet avenant n° 1 définit les nouvelles modalités d'intervention sur l'opération :

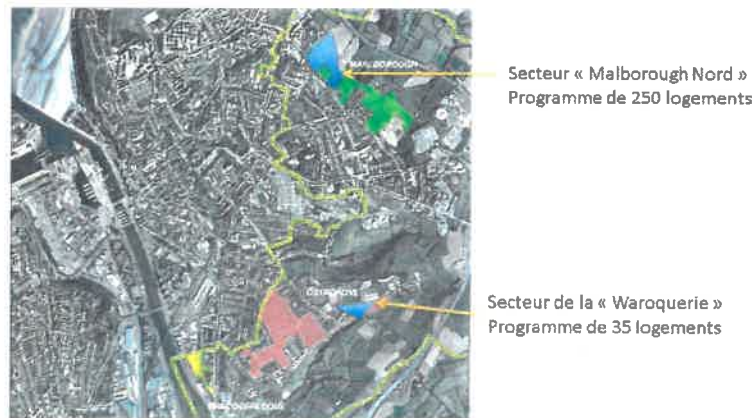
- Réaliser la ZAC dans sa globalité,
- Assurer la mise en œuvre opérationnelle (réalisation) à deux sous-secteurs (secteur de la Waroquerie et secteur de Malborough Nord) ;
- L'aménageur n'intervient pas sur les secteurs Ostrobove Sud-Est et Sud-Ouest, Marlborough Sud et Brequerecque en phase opérationnelle.

1- Rappel des évolutions de la programmation :

Le programme opérationnel concerne les terrains de Malborough Nord et de la Waroquerie, tels que repris sur la carte ci-dessous.

Durant les échanges avec les services de la ville dans la mise au point de l'avenant n°1 au contrat de concession, cette dernière a souhaité faire évoluer sa programmation du quartier de Malborough Nord en y implantant un équipement public à vocation sociale, en lieu et place du programme, sur l'emprise des 30 logements collectifs aidés situés le long de la rue de Malborough, à proximité du centre de semi-liberté. (Emprise d'environ 6 200 m²)

Le programme prévoit la réalisation d'environ 285 logements (250 sur Malborough Nord et 35 sur la Waroquerie), d'ici à 2025.



- **Le quartier de la Waroquerie (Ostrohove Nord) :**

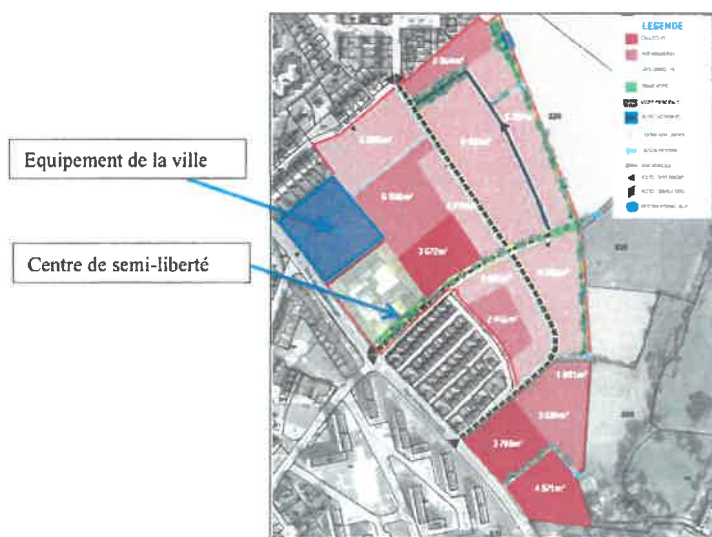


Plan de principe du secteur opérationnel

Ce secteur se compose du terrain nommé « Waroquerie » et d'une parcelle rue de la Croix Abot

Ce secteur prévoit l'accueil de 35 lots libres de constructeurs, d'une taille comprise entre 400 m² et 550 m² sur le secteur de la « Waroquerie » et d'une taille comprise entre 800 et 1 200 m² sur les 3 terrains de la rue de la Croix Abot.

- **Le quartier de Malborough Nord :**



Plan de principe du secteur opérationnel

Ce secteur accueillera environ 250 logements au travers d'une mixité de produits de logements, et d'une mixité sociale, tout en atteignant une densité minimum de 30 logements/ha.

Un terrain d'environ 6 200 m² est réservé pour la ville (collectivité concédante) pour l'implantation d'un équipement socio-culturel.

Le centre de semi-liberté s'est implanté sur une partie des terrains du Ministère de la Justice le long de la rue de Malborough.

Etude d'impact de 2013 de la ZAC

Au regard de l'économie générale du projet inchangée, de l'avis tacite de l'autorité environnementale en date du 18 juillet 2013, la DREAL a confirmé, lors d'une rencontre le 21 juin 2017, qu'il n'y avait pas de nouvelle saisine de la DREAL à réaliser afin de recueillir un nouvel avis de l'autorité environnementale, pour permettre la réalisation de la ZAC.

Néanmoins, une information au public intégrant les évolutions mineures a été réalisée dans le cadre de la mise à disposition au public de l'étude d'impact qui s'est déroulée du 19 février 2018 au 19 mars 2018.

Dossier de réalisation de ZAC :

- La mise à disposition du public du dossier de l'étude d'impact et du dossier de réalisation de la ZAC a été faite du 19 février 2018 au 20 Mars 2018.
- Le Conseil Municipal du 10 avril 2018 a délibéré sur le bilan de la mise à disposition du public, sur le programme des équipements publics de la ZAC, et sur le dossier de réalisation de la ZAC Multi-sites.

Dossier « Loi sur l'eau »

Dépôt du dossier loi sur l'eau, sur les deux secteurs opérationnels (Waroquerie et Malborough Nord) sur la base de deux dossiers déclaratifs sur les recommandations de la Police de l'Eau le 13 novembre 2017.

Dépôt de pièces complémentaires le 12 février 2018 (Autorisation de rejets des Eaux Usées (EU) du gestionnaire), accord tacite obtenu le 20 avril 2018.

Le récépissé de dépôt du dossier en date du 11 janvier 2018 du guichet unique de la police de l'eau, mentionne les conditions de cet accord tacite.

Effacement réseaux Haute tension (HTA) et servitudes sur le terrain EDEN 62 :

L'opération de la Waroquerie est traversée par une ligne HTA et son effacement est nécessaire au droit de l'opération pour permettre sa réalisation.

Cet effacement nécessite un passage souterrain sous le talus, propriété du Département gérée par EDEN 62, s'agissant d'espaces naturels protégés.

EDEN 62 a donné son accord sur le projet d'enfouissement de la ligne au droit de son terrain par un courrier en date du 11 juillet 2018.

03- AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2020

FONCIER

Terrains de la « WAROQUERIE » (OSTROHOVE NORD) :

L'ensemble des terrains du secteur de la Waroquerie, d'environ 18 000 m², ont été maîtrisés.

Terrains de MALBOROUGH :



L'ensemble des terrains de l'emprise de Malborough Nord (4 propriétaires en dehors des terrains de l'Etat et de la ville) ont été renouvelés durant l'année 2020 pour une période plus longue, afin de tenir compte des aléas suite aux travaux de dépollution pyrotechnique, rendus nécessaires sur l'ensemble des terrains, liés aux vestiges de la seconde guerre mondiale. Préparation des documents d'arpentage et des limites du périmètre de l'opération.



Localisation des comptes fonciers

Terrains de l'Etat



Emprise
33 408 m².

de l'Etat

Les services des Domaines ont transmis la valeur des terrains le 20 juin 2018, soit 11,28€/m².

Au regard des études magnétiques réalisées, nécessité de purger la contrainte pyrotechnique liée aux vestiges de guerre, issus de la seconde Guerre mondiale.

Il a été convenu que l'ensemble des coûts de dépollution pyrotechnique serait déduit de la valeur vénale, sur la base de devis établis, dans la limite de la valeur estimée des terrains, confirmé par un courrier du 21/12/2020 de la DDTM.

S'agissant des autres sources potentielles de pollutions du site, les services de l'Etat ont informé la SEM par un courrier en date du 20 décembre 2020, d'un appel à projet « fonds friche » pour la prise en charge des études et éventuels travaux de dépollution, ainsi que l'évacuation des 6 000 m³ de matériaux présents sur le terrain, issus des travaux du centre de semi-liberté.



ARCHEOLOGIE

- Secteur de Malborough Nord .

Saisine de la DRAC le 16 juillet 2018, et confirmation le 10 août 2018 de l'intérêt du site à donner lieu à des prescriptions de diagnostic d'archéologie préventive (emprise de 7,6 ha).

Le 22 novembre 2018, notification par arrêté de la DRAC d'une prescription de diagnostic d'archéologie préventive.

Le 13 décembre 2018, la DRAC a précisé que l'intervention sera réalisée par les services du Département du Pas-de-Calais. Le Département a demandé la réalisation, préalablement à la réalisation du diagnostic archéologique, d'une dépollution pyrotechnique.

Nouvel arrêté de la DRAC n°62 2020 086 02 du 26 novembre 2020 pour une intervention en phasage. Réalisation de la phase 1 sur 14 400 m² en décembre 2020.

ETUDES

Etudes de Maîtrise d'œuvre

Le groupement V2R-Ingénierie/ Verdi-Ingénierie et ARIETUR assure les missions suivantes :

Mission de Maîtrise d'œuvre et Missions complémentaires (Dossier de réalisation de ZAC, dossier « loi sur l'eau », dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), actualisation de l'Etude d'impact).

- Etudes d'avant-projet des 2 secteurs opérationnels : Avis favorable de la ville obtenu par courrier en date du 20 février 2018. Des précisions ont été apportées et validées lors du comité technique du 17 avril 2018 en phase « Projet/dossier de consultation des entreprises » (PRO/DCE).
- Secteur de la Waroquerie : Remise du PRO/DCE en mai 2018, et lancement des consultations des travaux le 11 juillet 2018.
- Secteur de Malborough Nord : Remise du PRO/DCE en juillet 2018 et lancement de la consultation de travaux le 21 novembre 2018.

Les entreprises suivantes ont été retenues :

- Lot 0 : Dépose voirie, borduration secteur I : attributaire COLAS NORD PICARDIE
 - Lot 1 : Terrassement, voirie, assainissement : attributaire RAMERY TP
 - Lot 2 : Réseaux divers : attributaire RAMERY RESEAUX
 - Lot 3 : Eau potable, défense incendie : attributaire RAMERY RESEAUX
 - Lot 4 : Espaces verts : attributaire SEVE
- 2020 : Suivi des travaux de finition du secteur de la Waroquerie

Diagnostic pyrotechnique :

Un diagnostic pyrotechnique a été réalisé par la société CARDEM, suite à une consultation d'entreprises, en décembre 2019 sur l'emprise opérationnelle de Maiborough (hors terrains de l'Etat dont l'étude a été réalisée directement par les services des Domaines d'Arras).

Les conclusions de l'étude mettent en évidence, hormis la présence d'environ 1 500 anomalies magnétiques qui devront faire, a priori, l'objet d'une dépollution magnétique, la suspicion de présence d'au moins un bunker (type - Regelbau 501) sur le terrain cadastré AC310, ainsi qu'un cuvelage d'environ 20 de diamètre permettant la mobilité d'un canon à 360° (type- ringstand Vf 58c).

Des fouilles d'identifications ont permis de confirmer la présence des 2 bunkers lors de la campagne de février 2020, qui devraient être laissés en place dans le cadre des travaux d'aménagement.



Décapage et reimplantation des points magnétiques

Identification sur site du Bunker Regelbau



FRAIS DIVERS :

Les frais divers réglés sur l'opération correspondent notamment aux prestations suivantes :

- Frais de reprographie.
- Taxes foncières, assurances, etc.
- Frais juridiques,
- Frais de commercialisation.

TRAVAUX

- Secteur de la Waroquerie :



Photo « Allée des jardins d'Anémone » juin 2021

Reprise des travaux de finition de l'allée des Jardins d'Anémone et rue de Bertinghen (enrobé, éclairage, mobilier urbain, finition de trottoir).

- Secteur de Marlborough Nord :

Fouilles pyrotechniques :

Une première intervention de fouilles s'est déroulée en novembre 2020 sur l'emprise des 14 400 m² sur une profondeur de 2 m.
Découverte de 762 munitions actives, vestiges de la Seconde Guerre mondiale.



Un marché de travaux de fouilles pyrotechniques a été lancé en novembre 2020 dans le cadre d'une procédure adaptée ouverte sur une emprise de 62 442 m², pour permettre des fouilles sur l'ensemble des terrains de Marlborough venant compléter le premier secteur

L'entreprise DEMINETEC a été retenue pour un montant de 91 565 € HT

COMMERCIALISATION

Seuls les secteurs opérationnels sont concernés par la mission de commercialisation.

Les actions commerciales suivantes ont été mises en œuvre avec :

- la mise en vente des terrains sur le site internet de Territoires 62 (www.habitat-territoires62.fr),
- la communication aux constructeurs de l'ensemble des terrains disponibles via une newsletter hebdomadaire,

Terrains du secteur de la Waroquerie :



Vue aérienne juillet 2021

- En juin 2018, engagement de la commercialisation des 11 premiers lots le long de la rue de Bertinghen,
- Durant l'année 2019, 23 lots libres ont été vendus,
- Durant l'année 2020,
 - 6 lots libres ont été vendus.
- 3 lots restent disponibles à fin 2020,



Terrains rue Croix Abot :

- Durant l'année 2019, le lot libre n°1 a été vendu,
- 2 lots restent disponibles à fin 2020

04- PREVISIONS 2021 ET AU DELA :

➤ DEPENSES :

FONCIER :

- Secteur de Marlborough Nord :

Les acquisitions des terrains de l'assiette de la phase 1 sont prévues au 4ème trimestre 2021 après la purge de la contrainte pyrotechnique et archéologique.

Terrains de l'Etat :

Poursuite des échanges avec les services des Domaines d'Arras, concernant les modalités d'acquisition des terrains de l'Etat, tenant compte des conclusions des études engagées de pollution potentielle du site.

Candidature en mars 2021 à l'appel à projet Régional du « FONDS FRICHE » du plan de relance pour la prise en charge du coût de pollution du site (pyrotechnique et pollution des sols) sur les terrains de l'Etat (enveloppe globale sur l'ensemble des terrains de Marlborough sollicitée 243 778 €HT).

L'acquisition des terrains de l'Etat pourrait se réaliser en 2 temps, avec une première acquisition du terrain de 6 000 m² mis à disposition de la ville pour l'accueil de l'équipement socio-culturel, et le reste des terrains selon le phasage de l'opération.

ARCHEOLOGIE :

L'intervention sur les secteurs de Marlborough ne pourra s'effectuer qu'à la suite de la dépollution des « vestiges de guerre » du site.

Objectif de pouvoir faire intervenir les services du Département à partir de septembre 2021 sur les emprises 1 et 2. (voir plan ci-dessus).

ETUDES :

Etudes de Maîtrise d'œuvre :

- Secteur de la Waroquerie :

Poursuite de la mission de suivi de chantier (DET/VISA).

Réception des travaux et remise des ouvrages aux collectivités compétentes (ville, CAB) sur les secteurs de la Waroquerie.

- Secteur de Marlborough Nord :

Le premier semestre 2021 sera consacré aux études d'exécution, mise au point avec les concessionnaires réseaux, dans la perspective d'un démarrage des travaux de la phase 1 au 4ème trimestre 2021 pour 4 mois de travaux.

- Programmation Marlborough Nord

Suite à la demande de la ville de proposer un parking complémentaire dans le quartier en lien avec la rue Alfred de Musset, et de faire évoluer certains éléments de typologie d'habitat, la SEM fera des propositions à la ville.

TRAVAUX

- Secteur de la Waroquerie :

Poursuite des travaux de finition des aménagements et des espaces verts.



Voirie intérieure - Allée des jardins d'Anémone -

- Secteur de Marlborough Nord :

- Poursuite des fouilles pyrotechniques par l'entreprise DEMINETEC à partir du 3ème trimestre 2021 des terrains du secteur de Marlborough Nord et sécurisation du Bunker.

- Engagement à partir du 4ème trimestre 2021 des travaux primaires de la phase 1 comprenant les bassins d'eau pluviales, la voirie primaire et les concessionnaires.
Ces premiers travaux permettront de viabiliser les terrains du secteur sud de l'opération.
Coût de travaux engagés : 985K€ HT



RECETTES :

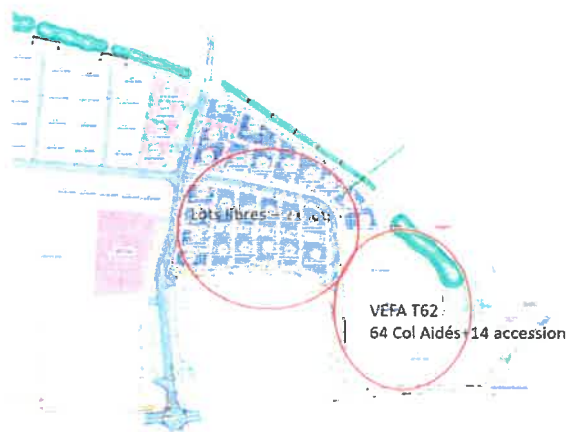
COMMERCIALISATION

L'année 2021 sera consacrée à

- Secteur de la Waroquerie

La commercialisation des 2 derniers lots de la Croix Abot,
La commercialisation du dernier lot sur la Waroquerie (lot 14)
Inauguration par Monsieur le Maire de l'Allée des Jardins d'Anémone le 10 mai 2021 en présence de la presse locale.

- Secteur de Marlborough Nord = Phase 1



Lancement de la commercialisation de la phase 1 concernant les lots libres (21 lots libres)

- Installation d'un panneau commercial sur le site,
- Mise en ligne sur le site internet de Territoires Soixante-Deux des lots disponibles,
- Organisation d'une présentation à la presse de l'opération en présence du maire le 10 mai 2021.

TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX

TERRAINS À BÂTIR

ÉLIGIBLE TVA 5,5%

ZAI Multi-uses
Marlborough

21 TERRAINS À BÂTIR
de 365 à 587 m²
à partir de 155 024 € TTC

L'ACCÈS EST COMMERCIAL

03 21 44 91 25

territoires62.fr

SITUATION DE TRESORERIE

La trésorerie de l'opération au 31/12/2020 est de + 1 252 564 €. L'échéancier de la trésorerie de l'opération est joint en annexe 1

FINANCEMENT : EMPRUNT / AVANCES

Mise en place d'un financement sur l'opération par la Banque Postale sur la base des caractéristiques suivantes, avec une garantie de la collectivité à hauteur de 80 % du montant :

- Montant du prêt : 2 500 000 €
- Durée du prêt : 5 ans et 4 mois
- Taux fixe annuel : 1,25 %
- Echéance d'amortissement : Annuelle
- Commission d'engagement : 0.10 % du prêt,
- Garantie d'emprunt : Caution de la collectivité à hauteur de 80%

La ville a délibéré sur la garantie d'emprunt le 21 juin 2018.
Les fonds ont été versés sur l'opération en juillet 2018.

Un premier remboursement d'emprunt de 250 000 € a été effectué le 15 novembre 2019.
Un deuxième remboursement d'emprunt de 250 000 € a été effectué le 16 novembre 2020.

08- ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE 2020

- Acquisition :
Il n'y a pas eu d'acquisition en 2020
- Cessions :

Durant l'année 2020, 6 cessions de lots libres ont été réalisées :

- 6 cessions sur le secteur de la Waroquerie.

Cessions			
Parcelle/n° de lot /rue	Superficie en m ²	Montant € HT	Date
Lot 20 - B1 205	466	60 353,67	12/08/2020
Lot 21 - B1 215	425	55 612,67	13/10/2020
Lot 27 - B1 225	485	61 374,17	02/01/2020
Lot 12 - B1 235	442	57 485,67	27/01/2020
Lot 25 - B1 255	497	63 421,50	06/06/2020
Lot 15 - B1 206	500	66 155,00	29/10/2020

09- PROPOSITION D'APPROBATION

Il est proposé au conseil Municipal de la ville de Saint-Martin-Boulogne :

- d'approuver le CRAC au 31 décembre 2020 et son bilan financier prévisionnel,
- d'approuver la liste des cessions de l'année 2020

10- ANNEXES

- ▶ Annexe 1 : Bilan du CRAC au 31/12/2020