

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE



Affiché le : 13 octobre 2025



**TERRITOIRES**  
SOIXANTE-DEUX

2025-4-10.ZAC Multisites. Approbation du Compte Rendu d'Activité au Concédant (CRAC)

## COMPTE RENDU D'ACTIVITE AU CONCEDANT AU 31 DECEMBRE 2024

OPERATION 1180.00 – ZAC MULTISITES  
SAINT MARTIN BOULOGNE

SEPTEMBRE 2025

# SOMMAIRE

01-	Fiche synthétique .....	2
02-	Présentation generale de l’operation : .....	3
03-	Avancement de l’opération au 31 décembre 2024 .....	6
04-	Prévisions 2025 .....	19
05-	participation.....	21
06-	Subventions : Financement spécifique .....	21
07-	Avancement financier .....	22
08-	Trésorerie et financement.....	22
09-	Acquisitions et cessions de l’année 2024 .....	23
10-	Contrat / Evolution .....	24
11-	Proposition d’approbation .....	24
12-	Annexes.....	24

## 01- FICHE SYNTHÉTIQUE

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE



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

Avenant n°2 ..... délibéré le 30/11/2023

Avenant n°2 ..... signé le 09/02/2024

Date contractuelle d'échéance de la Convention ..... 24 Novembre 2025

### ELEMENTS FINANCIERS

Budget prévisionnel du dernier bilan approuvé (au 31/12/2023) ..... 8 698 095 € HT

Budget à la date du présent CRAC ..... 8 258 112 € 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 ..... 650 434 € HT
- ▶ Montant de la part des emprunts non garantis  
par la Collectivité ..... 162 609 € HT
- ▶ Montant du capital restant dû au 31 décembre 2024 ..... 813 043 € HT

### ENGAGEMENTS DE L'AMENAGEUR

Participation

- ▶ Participation régie par l'aménageur à la collectivité  
« Financement équipement public » ..... 198 000 € HT

## 02- PRÉSENTATION 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'événements 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 Marlborough Nord),
- L'aménageur n'intervient pas sur les secteurs Ostrobove Sud-Est et Sud-Ouest, Marlborough Sud et Brequerecque en phase opérationnelle.

Un avenant n°2 a été signé le 9 février 2024. Celui-ci intègre les modifications suivantes :

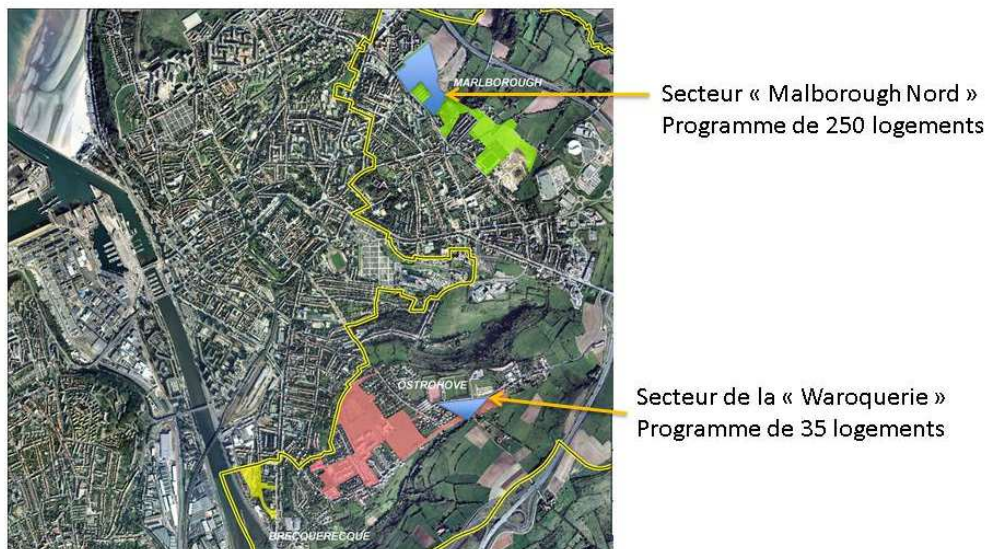
- Suppression du seuil maximum de 2% du taux d'emprunt bancaire
- Modification de la date limite de remise du CRAC au 30 septembre

### Rappel des évolutions de la programmation :

Le programme opérationnel concerne les terrains de Marlborough 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 Marlborough Nord en y implantant un équipement public à vocation sociale, en lieu et place d'une emprise foncière destinée à accueillir un programme de 30 logements collectifs aidés, située le long de la rue de Marlborough, à proximité du centre de semi-liberté (emprise d'environ 6 200 m²).

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



## ■ Le quartier de la Waroquerie (Ostrohove Nord) :

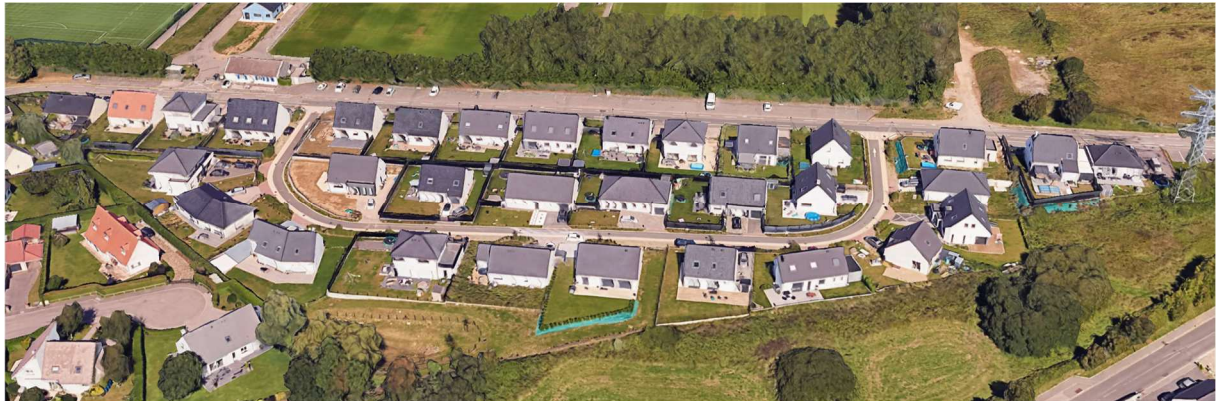
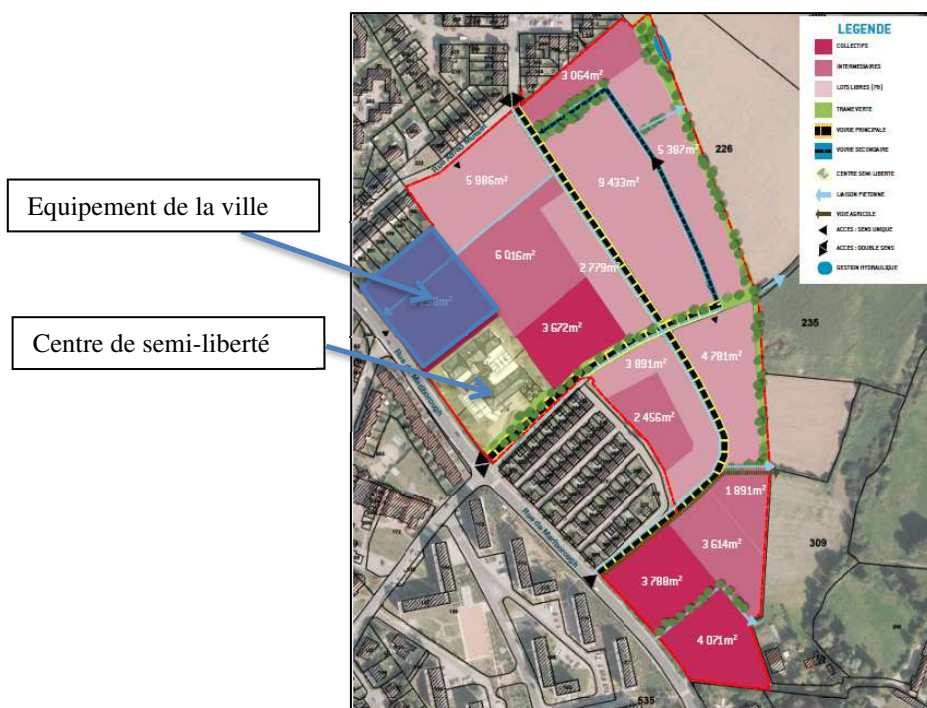


Photo – Septembre 2023

Ce secteur accueille 35 lots libres de constructeurs, d'une taille comprise entre 400 m<sup>2</sup> et 550 m<sup>2</sup> sur le secteur de la « Waroquerie » et d'une taille comprise entre 800 et 1 200 m<sup>2</sup> sur les 3 terrains de la rue de la Croix Abot.

## ■ Le quartier de Malborough Nord :



Plan de principe du secteur opérationnel



Ce secteur doit accueillir à terme 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Dossiers réglementaires :**

#### **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 20 mars 2018.

#### **Dossier de réalisation de ZAC :**

- La mise à disposition au 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 au public, sur le programme des équipements publics de la ZAC, et sur le dossier de réalisation de la ZAC Multisites.

#### **Dossier « Loi sur l'eau » :**

Le dépôt du dossier loi sur l'eau s'est fait sur les deux secteurs opérationnels (Waroquerie et Malborough Nord) sur la base de deux dossiers déclaratifs suivant les recommandations de la Police de l'Eau du 13 novembre 2017.

Le dépôt des pièces complémentaires a été effectué le 12 février 2018 (autorisation de rejets des Eaux Usées (EU) du gestionnaire), et un accord tacite a été 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.

03- AVANCEMENT DE L'OPÉRATION AU 31 DÉCEMBRE 2024

FONCIER

Terrains de la « WAROQUERIE » (OSTROHOVE NORD) :

Suite à la réalisation des travaux de viabilisation pour la cession des lots libres, une réunion a été organisée le 25 août 2023 pour constater ces travaux. Lors de celle-ci, des réserves ont été émises.

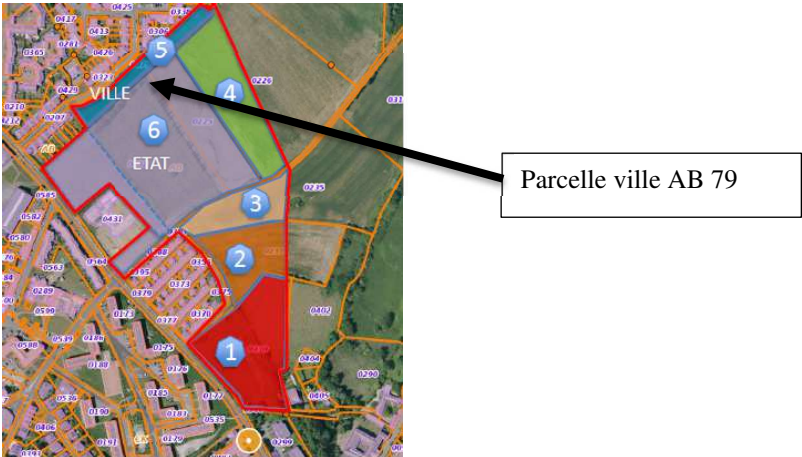
Des réparations ont été effectuées début 2024 et constatées le 8 avril 2024.  
La collectivité a délibéré le 12 décembre 2024, actant la rétrocession des voiries et réseaux de l’allée des jardins d’Anémone et l’incorporation de ceux-ci dans le domaine public.

Un acte de rétrocession a été sollicité auprès du notaire. Celui-ci sera signé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.



Terrains de MALBOROUGH :

Depuis le début de l’opération, Territoires Soixante-Deux s’est porté acquéreur des terrains nécessaires à la viabilisation du secteur Marlborough, hormis la parcelle cadastrée section AB n°79 appartenant à la ville de Saint Martin Boulogne.



Un bornage contradictoire de ce terrain a été réalisé par le cabinet de géomètre Geosolution en juin 2024 avec les riverains contigus à cette parcelle, la ville et Territoires Soixante-Deux.

La ville a délibéré le 12 décembre 2024 pour la cession d'une partie de cette parcelle nécessaire à l'aménagement du secteur Marlborough, pour un montant de 46 900€.  
Territoires Soixante-Deux a saisi le notaire afin que celui-ci rédige l'acte d'achat. La signature de cette parcelle est prévue au 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

## ETUDES

### Géomètre :

Le géomètre a réalisé plusieurs missions durant l'année 2024 :

#### ■ Marlborough :

- Division et établissement des plans de vente définitifs des lots 26 à 42 de la phase 2 pour permettre la cession des lots libres et du macro-lot



- Établissement des plans de vente provisoires pour les lots libres 43 à 70 de la phase 3 pour permettre la pré-commercialisation des lots avant le démarrage des travaux



- Bornage contradictoire de la parcelle ville AB 79
- Rétablissement de bornes sur les lots libres.

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE

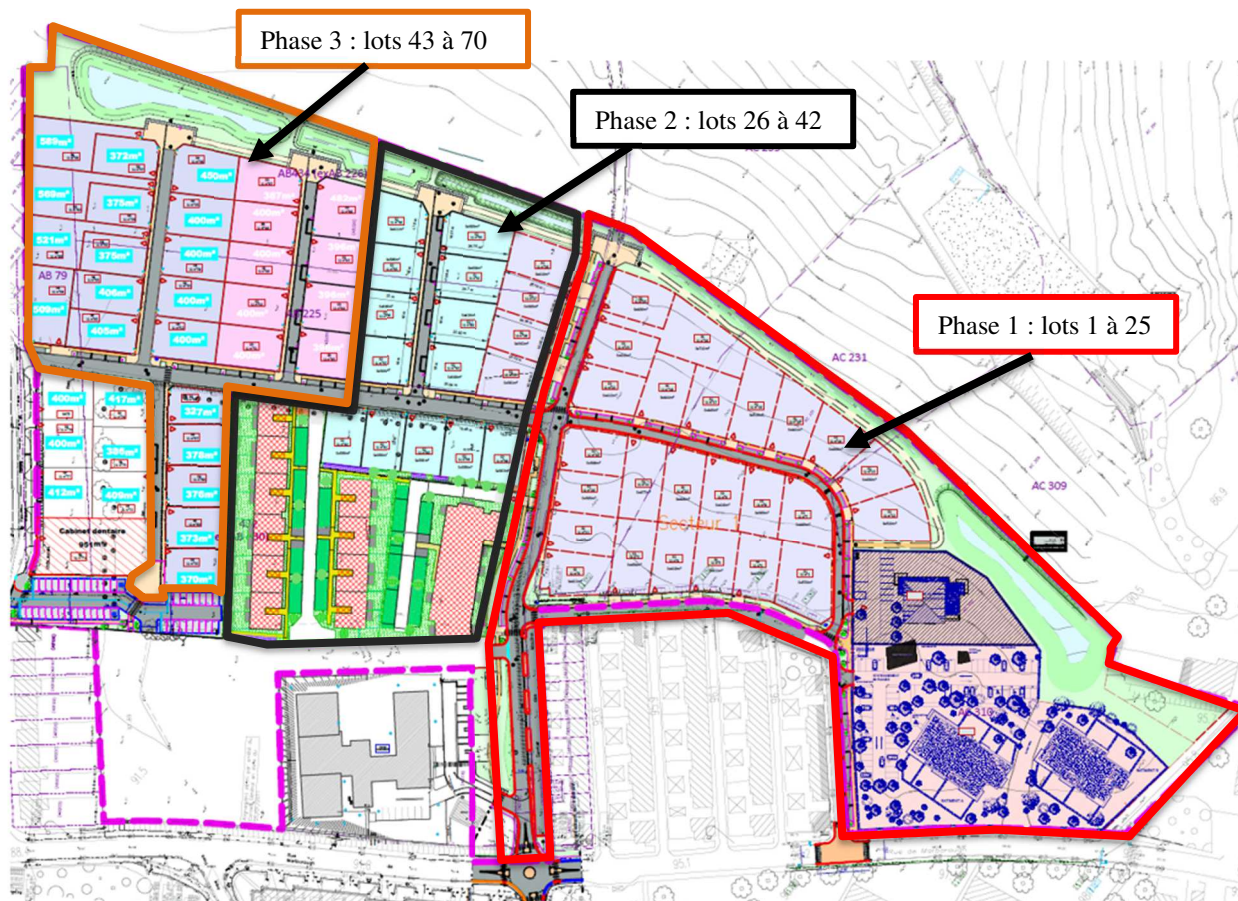
**S<sup>2</sup>LO**

Etudes de Maitrise d'œuvre :

En 2024, la maîtrise d'œuvre assurée par le groupement V2r-Ingénierie / Verdi-Ingénierie et ARIETUR a réalisé sa mission de travaux pour les différents chantiers qui ont été lancés.

Il a notamment suivi :

- La préparation de chantier pour la nouvelle phase opérationnelle – phase 2 (lots 26 à 42)
- Le suivi des travaux primaire de cette nouvelle phase (lots 26 à 42)
- Le suivi des travaux définitifs de la phase 1 (lots 1 à 25).



## TRAVAUX

- Secteur de la Waroquerie :

L'année 2024 a permis de lever les réserves afin d'engager la rétrocession des espaces publics à la ville de Saint Martin Boulogne, ainsi que l'assainissement à la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

Ces travaux ont été effectués au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et constatés le 8 avril 2024.



Photo aérienne « Allée des jardins d'Anémone » juin 2021



Photos – septembre 2021

#### ■ Secteur de Marlborough Nord :

##### ► Travaux de viabilisation de la phase 1 :

Les travaux définitifs ont été engagés à partir de juin 2024. Ces travaux ont concerné :

- La borduration
- Les structures des trottoirs et stationnement ainsi que leur revêtement
- Le revêtement en enrobés de la voirie
- Les candélabres
- La signalisation horizontale et verticale
- Les espaces verts.

Les travaux d'espaces verts continueront début 2025 avec les plantations des arbres, arbustes et couvre sols.

La voirie à l'entrée de la résidence et le long de la Cité Bressloff sera réalisée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, avant que les logements collectifs ne soient livrés, afin d'éviter les dégradations.



*Photos – juillet 2024*



*Photos – décembre 2024*

► Travaux de viabilisation de la phase 2 :

Les travaux primaires de la nouvelle phase ont été engagés à partir de mars 2024. Ces travaux ont concerné :

- La structure de la voirie jusque la grave bitume
- La mise en place des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
- Le terrassement du bassin des eaux pluviales
- La pose des réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, fibre)
- La réalisation et la mise en service d'un nouveau poste de transformation.

Ces travaux se sont achevés en juillet 2024 et ont permis de démarrer les cessions des lots libres.



Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE





*Photos – juillet 2024*

## 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,
- Frais d'entretien des espaces verts.

## COMMERCIALISATION

- Secteur de la Waroquerie :

La commercialisation de la Waroquerie et de la rue Croix Abot a été finalisée en 2022.

- Secteur Malborough Nord :
  - ▶ Les lots libres de constructeur :

Les actions commerciales suivantes ont été mises en œuvre avec :

- La mise en vente des terrains sur le site internet de Territoires Soixante-Deux ([www.habitat-territoires62.fr](http://www.habitat-territoires62.fr)),
- La communication aux constructeurs de l'ensemble des terrains disponibles via une newsletter hebdomadaire,
- Installation d'un panneau commercial sur le site de Marlborough.

- **Commercialisation de la phase 1 (Lots 1 à 25) :**

La commercialisation a été lancée en mai 2021 et comprend 25 lots libres.

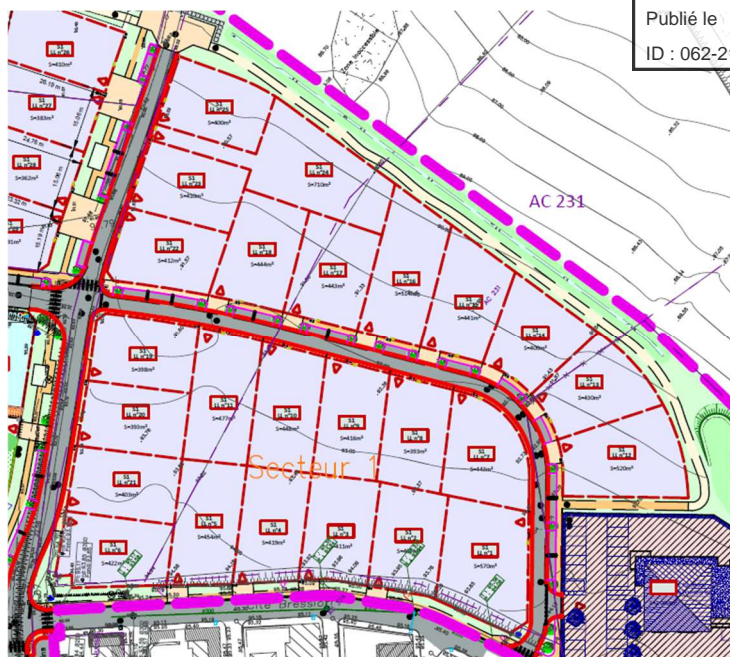
Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025 4 10-DE





Plan de commercialisation : phase 1

Les cessions des premiers lots libres, débutées à partir du mois de juillet 2022, se sont poursuivies en 2023 et 2024.

A fin 2022, 19 lots libres avaient été vendus, pour un montant de 1 186 934.98€ HT.

En 2023, 2 lots libres ont été vendus pour un montant de 127 495€ HT.

En 2024, 3 lots libres ont été vendus pour un montant de 184 123€ HT.

Le dernier lot a été réservé, la vente est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

► **Commercialisation de la phase 2 (Lots 26 à 42) :**

La commercialisation a été lancée en 2023 et comprend 17 lots libres.



Plan de commercialisation : phase 2

En 2024, 13 lots libres ont été vendus pour un montant 811 651€ HT.

A fin 2024, 3 lots sont sous promesse de vente et le dernier lot sous réservation. La cession de ces 4 derniers lots interviendra courant 2025.

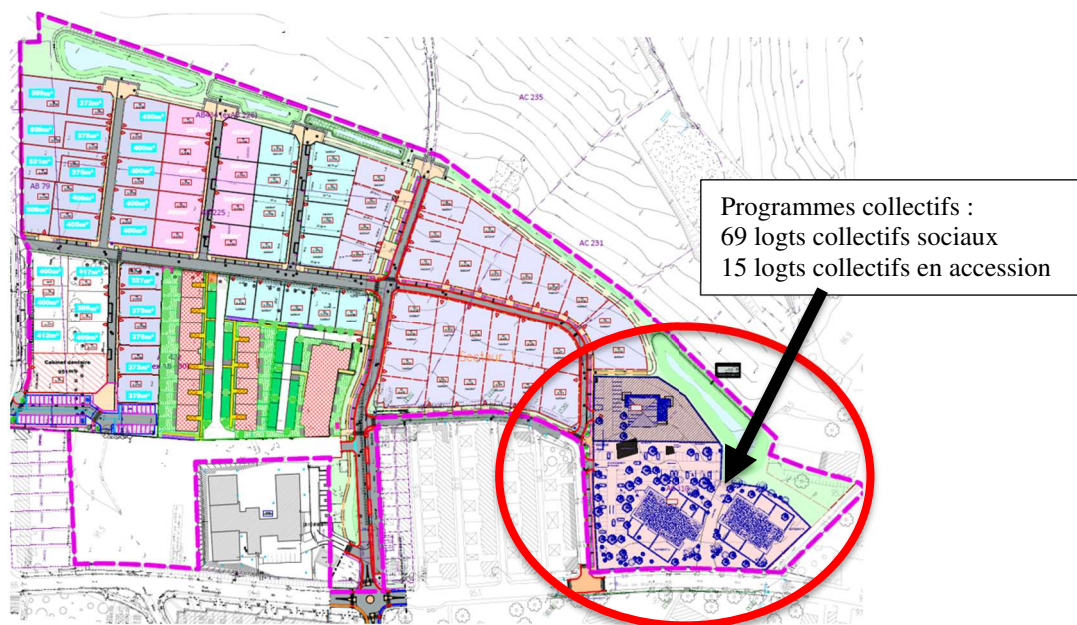
► **Commercialisation de la phase 3 (Lots 43 à 70) :**

La commercialisation a été lancée en octobre 2024 et comprend 28 lots libres.



A fin 2024, 11 lots étaient réservés.

► **Les Macro-lots de la phase 1 :**



Concernant les 2 premiers programmes collectifs, ceux-ci ont fait l'objet d'études par le service promotion de Territoires Soixante-Deux, permettant de répondre aux besoins de la ville en termes de création de logements et de mixité sociale.

Tous deux, situés à proximité de la rue Marlborough, sont réalisés par le service promotion de Territoires Soixante-Deux, et permettront à terme d'accueillir 84 nouveaux logements.

Le programme collectif en accession :

Le premier programme immobilier, dénommé l'Orée du Denacre, est destiné à l'accession en VEFA aux particuliers. Il se développe sous forme d'un seul immeuble collectif en R+2.

La commercialisation a été lancée dès l'été 2021, à la suite de l'acceptation en janvier 2021 et la purge au printemps 2021, du permis de construire des 14 logements.

Après quelques échanges avec les potentiels acquéreurs sur le projet, et pour s'adapter à la demande du marché, le projet intègre finalement 15 logements et notamment, des stationnements en sous-sols. Le permis modificatif a été obtenu le 03 mai 2022.

Les travaux, débutés en mars 2023, ont permis une livraison en septembre 2024.



*Novembre 2024*

Concernant la commercialisation, 7 logements ont été vendus à fin 2024, 1 logement était réservé et 1 sous option. La fin des travaux depuis septembre 2024 génère de nouvelles réservations, qui devraient aboutir sur des ventes.

Le programme collectif à destination d'un bailleur social :

Le second programme, réalisé en VEFA pour le compte du bailleur URBAVILEO, est destiné à accueillir du logement social. Afin de s'intégrer le mieux possible dans le site, le projet a fait l'objet de plusieurs évolutions sur l'année 2021.

Dans un premier temps, un permis de construire a été accepté au printemps 2021. Il englobait à la fois 12 logements intermédiaires et 57 logements collectifs. C'est finalement sur un programme de 69 logements répartis sur 2 immeubles collectifs, qu'un nouveau permis de construire a été déposé le 07 décembre 2021, afin de s'intégrer davantage dans son environnement, en mettant en valeur la végétalisation du site, et l'intégration d'une « coulée verte ».

Le permis de construire a été obtenu le 3 mars 2022.

Les travaux ont débuté en mars 2023 et devraient s'achever en avril 2025 (livraison à Urbavileo)

Programme collectif  
En accession – 15 logements

Programme collectif  
en locatif social – 69 logements

**Vue 4**

**Vue 3**

**Vue 5**



VUE 3



VUE 4



VUE 5

*Vues des programmes depuis la rue Marlborough*

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

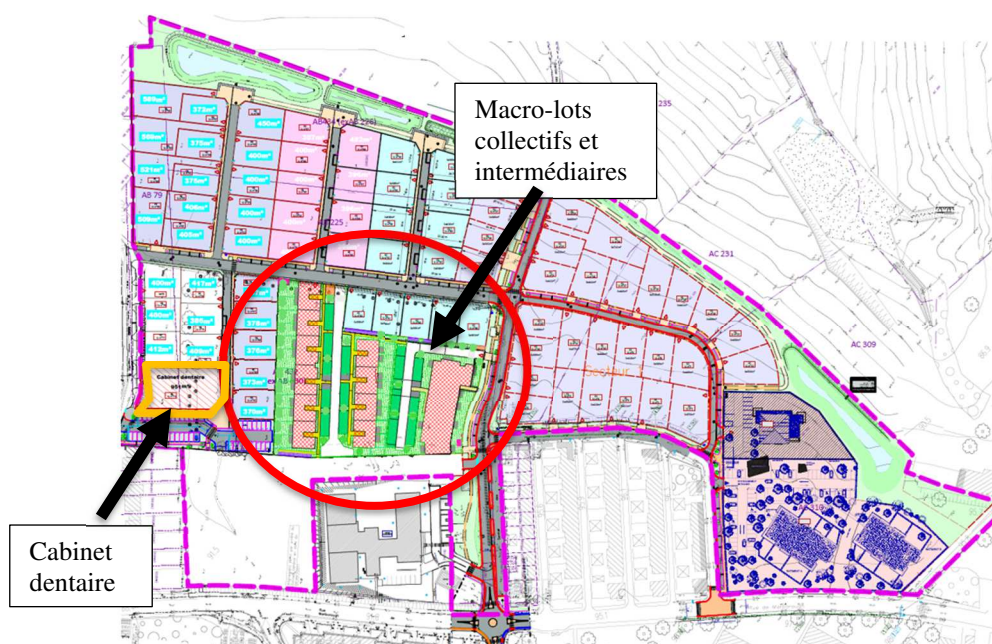
ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE

**S'LO**



Photos – septembre 2024

► Les macro-lots de la phase 2 :



Sur la nouvelle phase, 2 macro-lots ont été mis en commercialisation.

Après étude par le service promotion de Territoires Soixante-Deux, une faisabilité de logements collectifs et intermédiaires a été présentée à la collectivité le 7 mars 2023.

Suite à l'aval de la programmation, le service promotion a continué ses études afin de conforter le programme des 2 macro-lots. Ceux-ci permettront d'accueillir 77 logements répartis en 37 logements collectifs et 40 logements intermédiaires.

Le permis de construire a été accordé le 22 mars 2024, ainsi qu'un modificatif le 13 septembre 2024 concernant des changements de façade, de parking et de l'aire de retournement.

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE





Une approche a été faite pour l'implantation d'un cabinet médical à côté de ce cabinet dentaire. Les études se poursuivront courant 2025 afin de confirmer leur intérêt.

## 04- PRÉVISIONS 2025

### ➤ DEPENSES :

#### FONCIER

##### ■ Secteur de la Waroquerie

Suite à la délibération de la ville sur l'accord de reprendre les ouvrages dans le domaine public, l'acte de rétrocession sera signé au 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

##### ■ Secteur de Marlborough Nord :

Une partie de la parcelle cadastrée section AB n°79 sera achetée par Territoires Soixante-Deux pour permettre la cession des futurs lots libres et la réalisation de la voirie. Cet acte devrait être signé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

#### ETUDES

##### Géomètre :

- Secteur de Marlborough Nord :
  - ▶ Division et plans de vente des lots libres de la phase 3.

##### Maitrise d'œuvre :

- Secteur de Marlborough Nord :
  - ▶ Suivi des travaux de viabilité primaire de la phase 3,
  - ▶ Suivi des travaux de finition de la phase 1 face aux collectifs locatifs,
  - ▶ Suivi des travaux des espaces verts.

#### TRAVAUX

- Secteur de Marlborough Nord :
  - ▶ Travaux de viabilité primaire de la phase 3 au 2<sup>ème</sup> semestre 2025, pour une durée d'environ 5 mois :
    - Travaux de voirie primaire et concessionnaires :
      - Prolongement de la rue Simone Veil jusque la rue Alfred de Musset
      - Allée Monique Mametz
      - Allée Samuel Paty
      - Allée Arnaud Beltrame
    - Réalisation des bassins d'eaux pluviales au droit des allées Monique Mametz et Samuel Paty et de leurs raccordements sur le réseau des phases 1 et 2

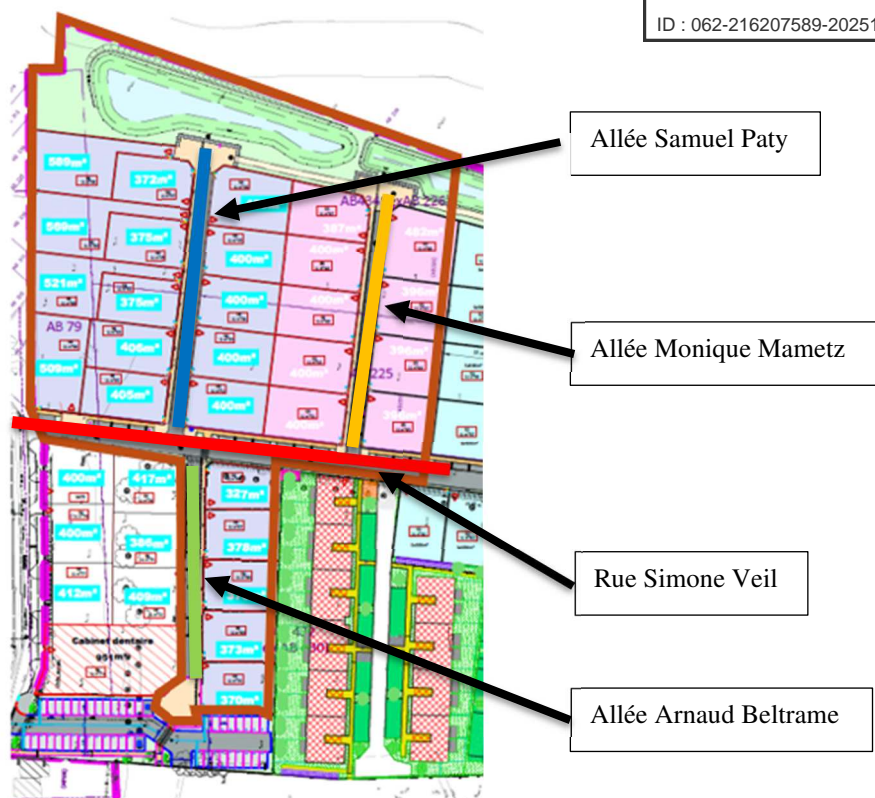
Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE



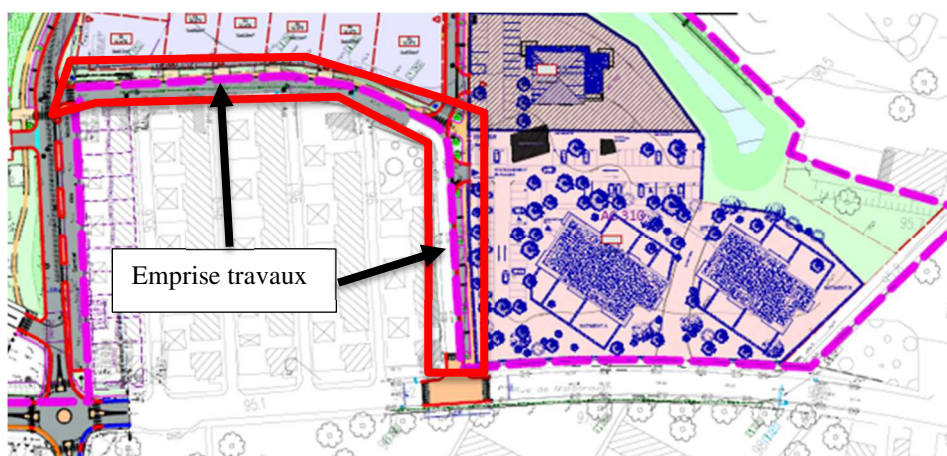


Plan de localisation des travaux - Phase 3

- Travaux de finition des espaces publics de la phase 1 face aux collectifs locatifs et le long de la cité Bressloff au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

Ces travaux comprennent :

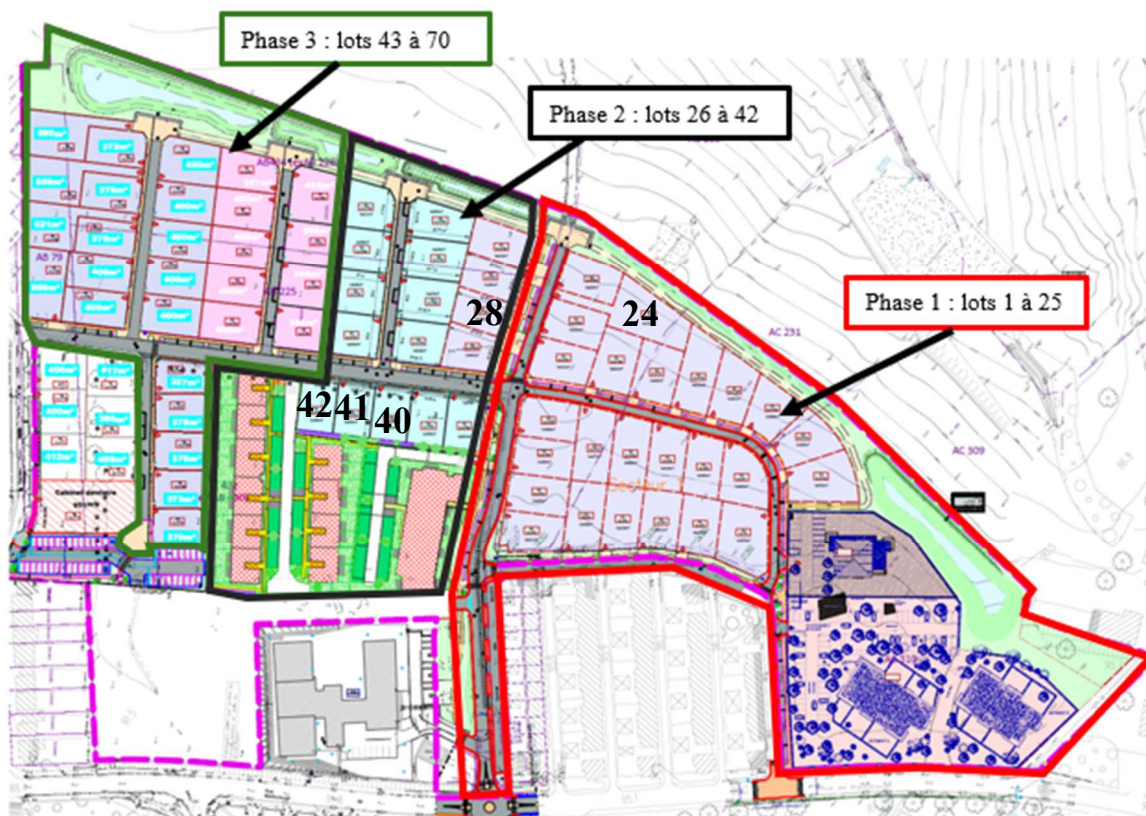
- La borduration,
- Les structures des trottoirs et des stationnements y compris leur revêtement,
- Le revêtement en enrobés de la voirie,
- Les candélabres,
- Le mobilier urbain,
- La signalisation horizontale et verticale,
- Les espaces verts.



## COMMERCIALISATION

L'année 2025 sera consacrée à :

- La cession du dernier lot de la phase 1 (lot 24),
- La cession des derniers lots de la phase 2 (lots 28, 40, 41 et 42),
- La commercialisation des 28 lots de la phase 3 (lots 43 à 70),
- La commercialisation du macro-lot (37 logements collectifs et 40 logements intermédiaires).



Plan de commercialisation : phases 1, 2 et 3

## 05- PARTICIPATION

La ville a versé la participation prévue dans l'avenant n°1, au titre de « la participation aux études de la ZAC » en novembre 2018 pour un montant de 201 415 €.

## 06- SUBVENTIONS : FINANCEMENT SPÉCIFIQUE

Territoires Soixante-Deux a candidaté en mars 2021, à l'appel à projets régional du « FONDS FRICHES 2020-2021 – Recyclage foncier » du Plan de Relance, pour la prise en charge du coût de pollution des terrains (études de pollutions engagées, travaux de fouilles pyrotechniques et évacuation de 6 000m<sup>3</sup> de matériaux sur les terrains de l'Etat).

Enveloppe globale sollicitée : 243 778€ HT.

Le 14 septembre 2021, l'opération a été lauréate de l'appel à projets pour un montant de 170 000€.

La convention attributive de subvention a été signée par le Préfet de Région le 15 décembre 2021.

Une première demande d'acompte a été sollicitée en octobre 2022. Le versement de celle-ci s'est opéré en décembre 2022 pour un montant de 73 188.12€ HT.

Le solde de la subvention a été sollicité en octobre 2024, et le paiement a été obtenu en novembre 2024 pour un montant de 96 811.88€ HT.

## 07- AVANCEMENT FINANCIER

### BILAN

Le bilan prévisionnel arrêté au 31/12/2024 est joint en annexe 1.

## 08- TRÉSORERIE ET FINANCEMENT

### ANALYSE DES ECARTS

#### Poste dépenses :

- Le poste dépenses a diminué : Ajustement des travaux complémentaires, aléas et actualisation pour les derniers travaux à réaliser.

#### Poste Recettes :

- Le poste recettes a augmenté : évaluation à la hausse des prix de cession des lots libres de la phase 3

### SITUATION DE TRÉSORERIE

Pour assurer une correspondance précise entre le bilan de nos opérations et les états de trésorerie, l'annexe 2 du CRAC présente un bilan "régulé TTC", incluant tous les flux financiers avec la TVA.

Cette pratique améliore la transparence et la précision de notre reporting financier, en fournissant une vue complète et fidèle des mouvements financiers en TTC, conformément aux exigences de nos processus comptables internes

La trésorerie de l'opération au 31/12/2024 était de 1 756 414 € HT. L'échéancier de la trésorerie de l'opération est joint en annexe 1.

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE



## FINANCEMENT : EMPRUNT / AVANCES

### 1<sup>er</sup> emprunt :

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 %
- Échéance 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.

Un troisième remboursement d'emprunt de 750 000 € a été effectué le 15 novembre 2021.

Un quatrième remboursement d'emprunt de 750 000 € a été effectué le 15 novembre 2022.

La dernière échéance de remboursement de l'emprunt a été effectuée le 15 novembre 2023 (500k€).

### 2ème emprunt :

Au regard du bilan financier et du plan de trésorerie prévisionnel, la SEM a sollicité, auprès de plusieurs établissements bancaires, une demande de financement pour la mise en place d'un nouvel emprunt de 1 700 000 € mobilisé en décembre 2023.

La ville a délibéré le 30 novembre 2023 pour garantir cet emprunt à hauteur de 80%.

Le financement a été fait auprès de la Banque Postale sur la base des caractéristiques suivantes :

- Montant du prêt : 1 700 000 €
- Durée du prêt : 23 mois
- Taux fixe annuel : 4.47 %
- Échéance d'amortissement : Mensuelle
- Commission d'engagement : 0,10 % du prêt,
- Garantie d'emprunt : Caution de la collectivité à hauteur de 80%

Les fonds ont été versés sur l'opération en décembre 2023.

Les remboursements ont débuté en janvier 2024 et s'achèveront en novembre 2025

## 09- ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNÉE 2024

■ Acquisition : Néant

■ Cessions :

► Marlborough Nord

Cessions			
Parcelle/n° de lot /rue	Superficie en m²	Montant € HT	Date
Lot 3 – AC440	411	57 925.96	26/01/2024
Lot 15 – AC429	442	62 294.39	23/09/2024

Lot 23 – AC419	410	63 902.44	18/10/2024
Lot 26 – AB450	409	64 755.44	13/12/2024
Lot 27 – AB451	384	60 466.94	30/12/2024
Lot 29 – AB453	392	62 141.42	19/09/2024
Lot 30 – AB446	388	61 202.09	22/03/2024
Lot 31 – AB447	426	67 112.95	17/05/2024
Lot 32 – AB448	438	69 073.69	2/04/2024
Lot 33 – AB449	392	62 105.60	17/06/2024
Lot 34 – AB442	408	64 910.02	5/06/2024
Lot 35 – AB443	396	62 533.99	16/05/2024
Lot 36 – AB444	396	62 447.23	4/06/2024
Lot 37 – AB445	396	62 447.23	18/04/2024
Lot 38 – AB441	363	56 229.16	8/03/2024
Lot 39 – AB440	356	56 225.32	21/03/2024

## 10- CONTRAT / EVOLUTION

A ce jour, il apparait que l'ensemble des travaux de viabilisation et de commercialisation restant à faire sur la ZAC ne pourra pas être réalisé dans le délai imparti avant la fin de la concession (24/11/2025).

Compte tenu des éléments précités, Territoires Soixante-Deux et la collectivité ont défini d'établir un avenant n°3 de prolongation de délai de la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2027.

A cet effet, le bilan prévisionnel joint au présent CRAC tient compte de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement.

## 11- PROPOSITION D'APPROBATION

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

- D'approuver le CRAC au 31 décembre 2024 et son bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel,
- D'approuver la liste des cessions de l'année 2024

## 12- ANNEXES

- ▶ Annexe 1 : Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel du CRAC au 31/12/2024 : Bilan HT au 31/12/2024
- ▶ Annexe 2 : Bilan financier « réglé TTC » arrêté au 31/12/2024

Envoyé en préfecture le 13/10/2025  
Reçu en préfecture le 13/10/2025  
Publié le  
ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE



CR 118000 ZAC MULTISITES ST MARTIN BOULOGNE  
Concession d'Aménagement (CPA) - Réglié HT - Arrêté au 31/12/2024  
00099 Campagne CRAC [31/12/2024]

Envoyé en préfecture le 13/10/2025  
Reçu en préfecture le 13/10/2025  
Publié le  
ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DE

	Bilan	Engagem	Réalisé	Fin 2022	2023	2024													2025				2026	2027	Bilan			
Intitulé	Approuvé	Engagé	Total	Année	Année	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembr	octobre	novembr	décembre	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart	
RECETTES	8 698 095	7 032 577	6 678 516	4 452 271	134 685	57 926	150	173 807	131 821	130 097	1 112 203	64 910	450	125 021	64 052	97 951	133 172	2 091 560	141 723	126 196	191 180	336 595	795 694	1 361 049	596 091	9 431 350	733 255	
30 RECETTES DE GESTION LOCATIVE																												
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	8 322 870	6 638 418	6 299 317	4 176 548	131 995	57 926		173 657	131 521	129 647	1 112 053	64 910		124 436	63 902		132 722	1 990 774	140 373	112 451	191 180	336 595	780 599	1 361 049	596 091	9 037 056	714 186	
5001 Cession terrains Marlborough	6 305 257	4 620 805	4 281 704	2 163 435	127 495	57 926		173 657	131 521	129 647	1 112 053	64 910		124 436	63 902		132 722	1 990 774	140 373	112 451	191 180	336 595	780 599	1 361 049	596 091	7 019 443	714 186	
23-45365 M macro		1 964 000	1 964 000	976 500							987 500						987 500									1 964 000		
24-47565 Phase 1 - 21 + 4 LL - Lots 1 à 25		1 498 556	1 498 553	1 186 935	127 495	57 926								62 294	63 902		184 123									1 498 553		
25-49731 Phase 2 - 17 LL - Lots 26 à 42		1 008 250	811 651					173 657	131 521	129 647	124 553	64 910		62 141			125 222	811 651	140 373	112 451	56 030		308 854	324 696	596 091	1 120 505		
25-50534 Phase 3 - 9LL - Lots 43 à 51																						271 395	271 395	874 658	477 101	1 416 959		
25-50544 Phase 4 - 23 LL - Lots 52 à 70-73-74																						65 200	65 200	161 695	118 990	423 335		
24-48952 Phase 5 - Rue Musset 71-72-75-76		150 000	7 500														7 500	7 500								1 416 959		
5002 Cessions terrains O	2 013 113	2 013 113	2 013 113	2 013 113																	135 150		135 150			423 335		
21-41171 O N croix abot 3 lots		182 951	182 951	182 951																						182 951		
19-35277 WAROQUERIE T1 11 lots		581 034	581 034	581 034																						581 034		
21-41171 WAROQUERIE T2 21 lots		1 249 129	1 249 129	1 249 129																						1 249 129		
5004 Cessions autres terrains	4 500	4 500	4 500		4 500																					4 500		
51 VENTES AU CONCEDEANT																												
52 VENTES DE BATIMENTS																												
53 SUBVENTIONS	170 000	170 000	170 000	73 188												96 812		96 812									170 000	
5301 Subv. non taxables	170 000	170 000	170 000	73 188																							170 000	
54 PRODUCTION IMMOBILISE																												
55 PARTICIPATIONS	201 415	201 415	201 415	201 415																							201 415	
5500 Participations etudes ZAC	201 415	201 415	201 415	201 415																							201 415	
56 PRODUITS FINANCIERS	1	14 961	1	1																							1	
5605 Produits financiers	1	14 961	1	1																							1	
58 PRODUITS DIVERS	3 809	7 783	7 783	1 119	2 690		150	150	300	450	150		450	585	150	1 139	450	3 974	1 350	13 745			15 095			22 878	19 069	
5800 Remboursement participation equipements	3 809	7 783	7 783	1 119	2 690		150	150	300	450	150		450	585	150	1 139	450	3 974	1 350	13 745			15 095			22 878	19 069	
DEPENSES	8 698 095	7 934 767	5 738 503	4 561 118	577 855	9 616	10 463	6 587	7 760	11 610	32 442	74 537	93 391	59 604	235 951	44 158	13 412	599 530	268 810	101 996	382 809	444 192	1 197 807	743 507	578 296	8 258 112	-439 983	
10 ETUDES	362 915	221 078	214 363	194 018	8 897			246		5 975						4 082	1 144	11 448	3 295	4 943	5 000	14 500	27 738	35 500	30 680	308 281	-54 634	
1000 Etudes de sol	46 054	36 054	36 054	34 399	1 655																2 500	2 500	2 500	2 500		41 054	-5 000	
1001 Etudes réglementaires	56 298	56 298	56 298	56 298																						56 298	-1	
1003 Etudes urbanistiques HQE	46 655	41 655	41 655	41 655																		2 000	2 000	2 000		45 655	-1 000	
1004 Géomètres et levers topo	133 238	67 901	61 186	42 496	7 242			246		5 975						4 082	1 144	11 448	3 295	4 943	5 000	3 000	16 238	24 000	25 680	127 104	-6 134	
1011 Etudes juridiques	16 874	10 374	10 374	10 374																		2 000	2 000	2 000		14 374	-2 500	
1099 Aléas études	63 796	8 796	8 796	8 796																		5 000	5 000	5 000	5 000	23 796	-40 000	
12 ACQUISITIONS	1 480 716	1 503 561	1 413 116	1 120 349	292 767																	48 776		48 776			1 461 892	-18 824
1200 Terrains M	966 581	900 676	901 581	613 367	288 215																	46 900		46 900			948 481	-18 100
1200-M1 Malborough Nord		900 676	901 581	613 367	288 215																	46 900		46 900			948 481	-18 100
1201 Terrains O	440 315	440 305	440 315	440 315																						440 315		
14-20405 Ostrohove (Triangle 1)		133 000	133 009	133 009																								

Concession d'Aménagement (CPA) - Régulé TTC - Arrêté au 31/12/2024

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025 24/09/2025 09:38

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025\_4\_10-DEstante

1