

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 Collectivité650 434 € HT
- ▶ Montant de la part des emprunts non garantis par la Collectivité.....162 609 € HT
- ▶ Montant du capital restant dû au 31 décembre 2024813 043 € HT

ENGAGEMENTS DE L'AMENAGEUR

Participation

- ▶ Participation réglée 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'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 Ostrohove 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 :

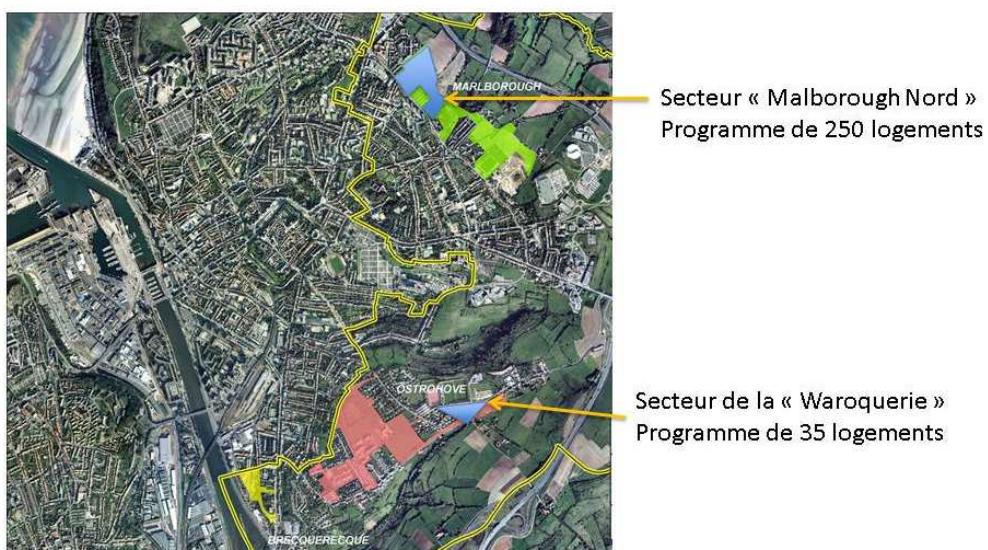
- Suppression du seuil maximum de 2% du taux d'emprunt bancaire
- Modification de la date limite de remise du CRAC au 30 septembre

Rappel des évolutions de la programmation :

Le programme opérationnel concerne les terrains de 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 d'une emprise foncière destinée à accueillir un programme de 30 logements collectifs aidés, située le long de la rue de Malborough, 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 Malborough Nord et 35 sur la Waroquerie), d'ici à 2025.



■ Le quartier de la Waroquerie (Ostrohove Nord) :

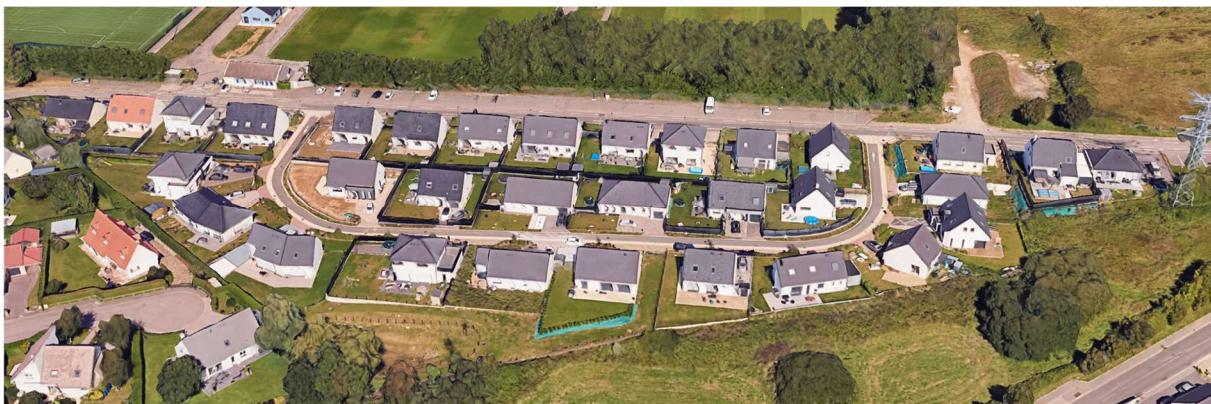
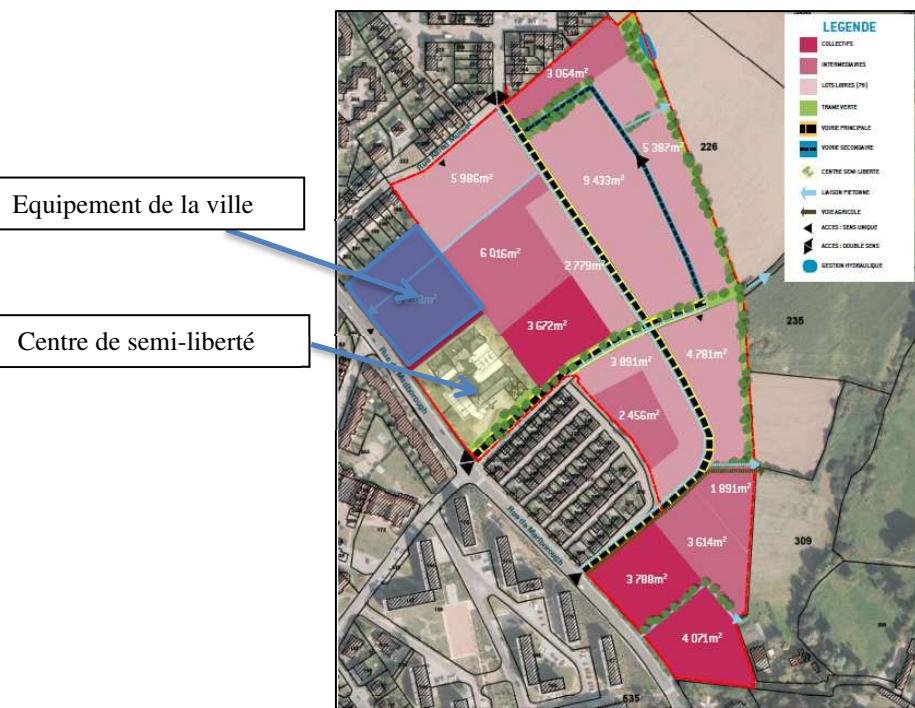


Photo – Septembre 2023

Ce secteur accueille 35 lots libres de constructeurs, d'une taille comprise entre 400 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 :





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 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.

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.

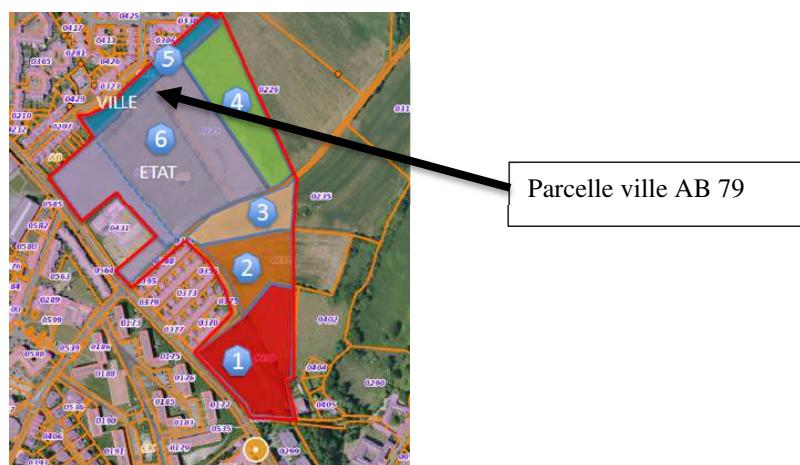
La collectivité a délibéré le 12 décembre 2024, actant la rétrocession des voiries et réseaux de l'allée des jardins d'Anémone et l'incorporation de ceux-ci dans le domaine public.

Un acte de rétrocession a été sollicité auprès du notaire. Celui-ci sera signé au 2^{ème} 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^{ème} 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

S2LO

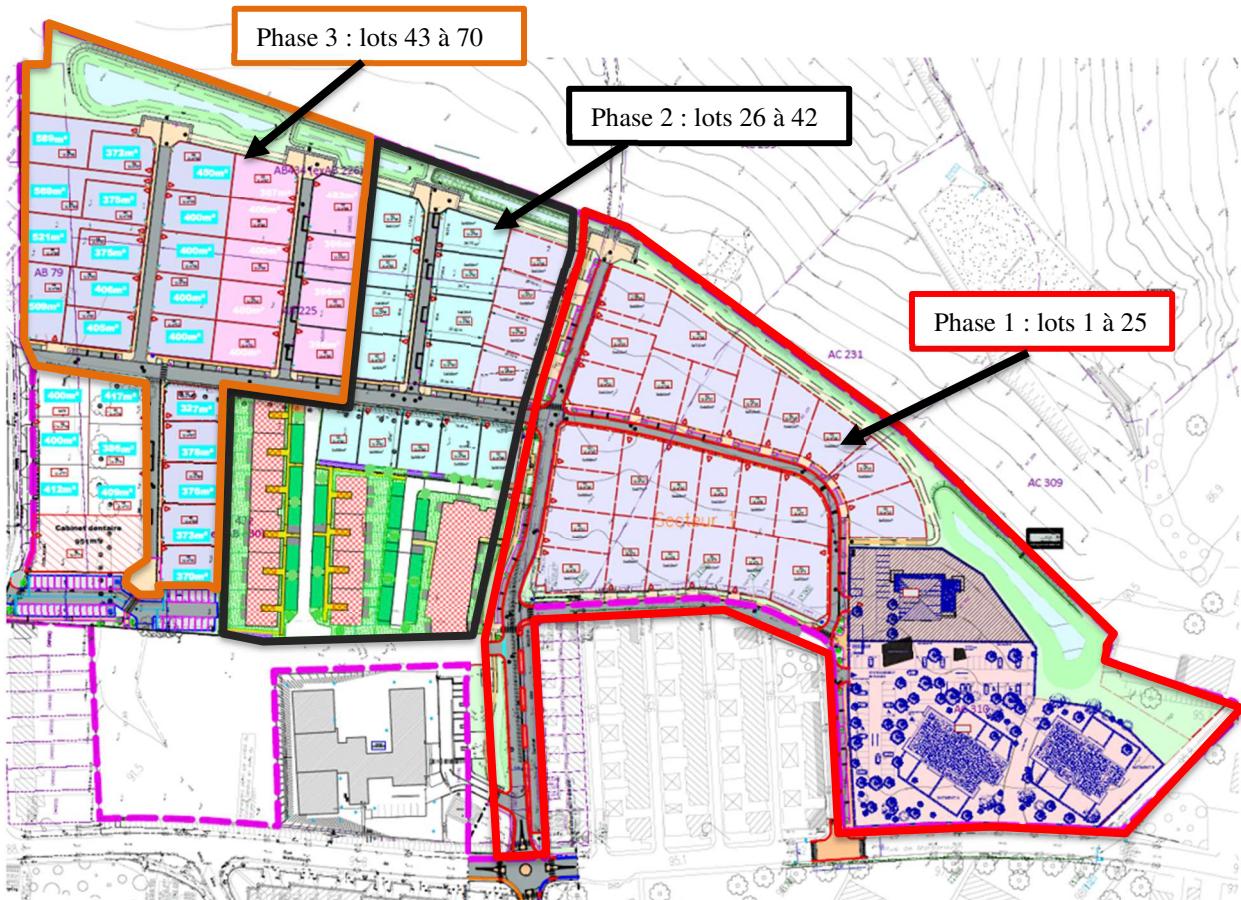
ID : 062-216207589-20251008-2025_4_10-DE

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^{er} 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^{ème} 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

S²LO

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),
- 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.

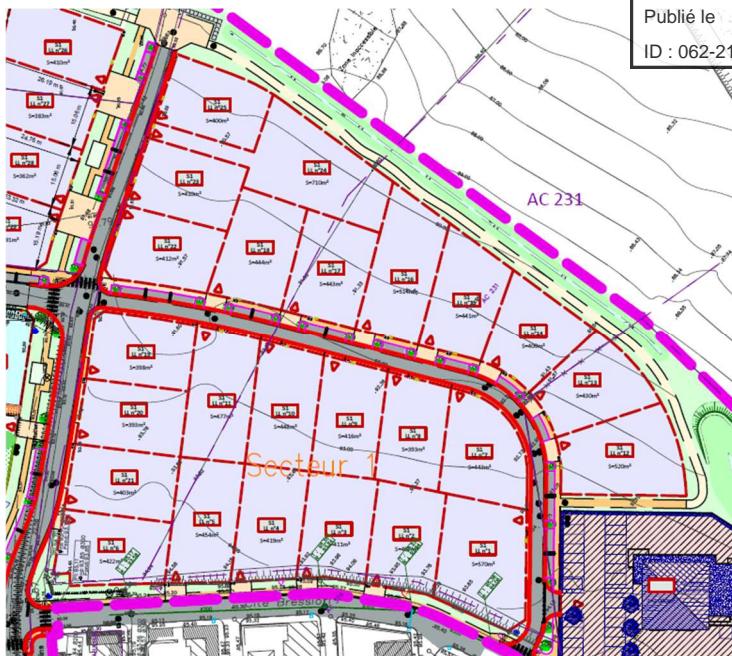
Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

S²LO

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^{er} 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.

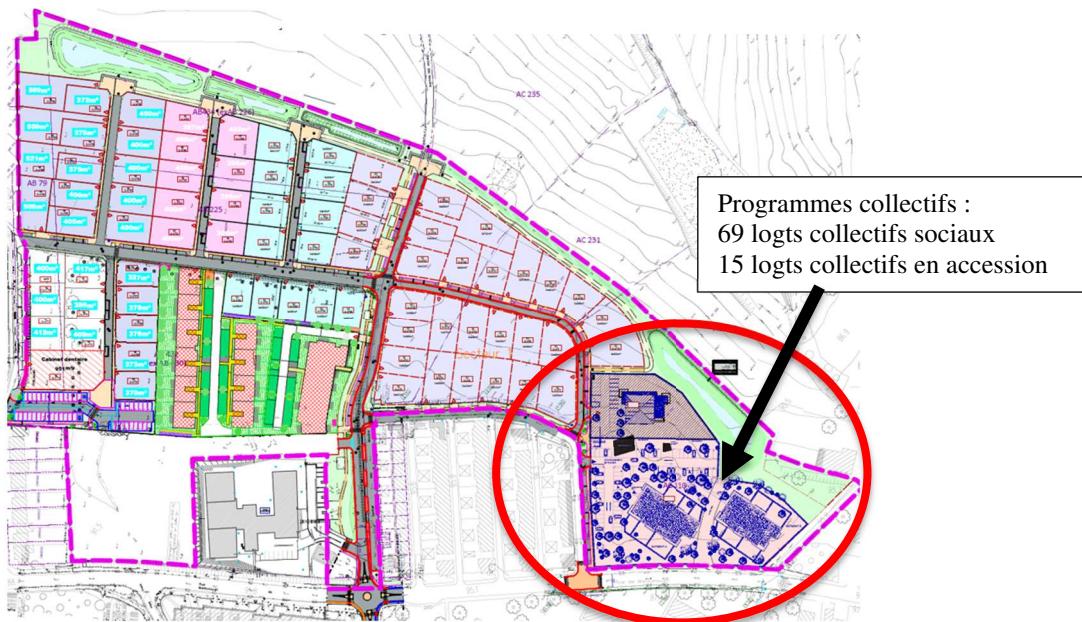
► **Commercialisation de la phase 3 (Lots 43 à 70) :**

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.

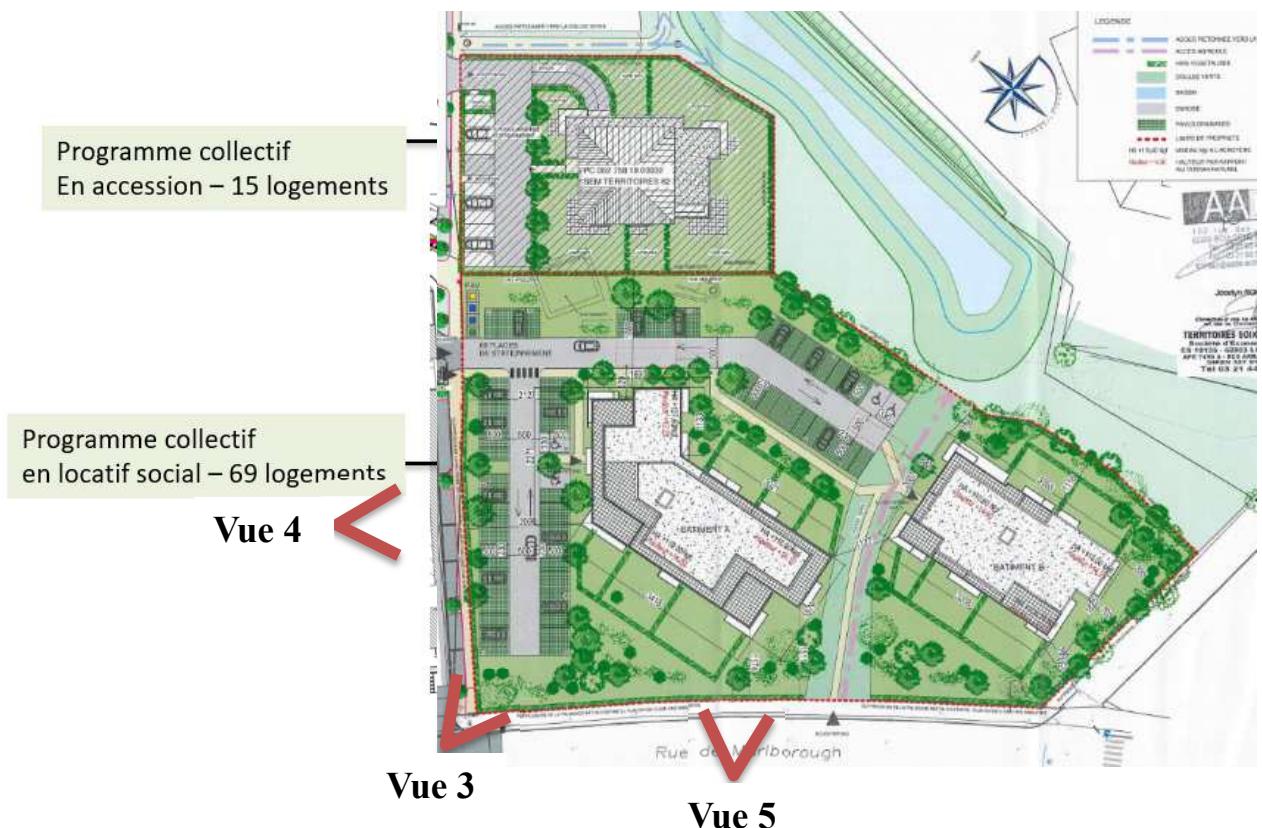
Le programme collectif à destination d'un bailleur social :

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)



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

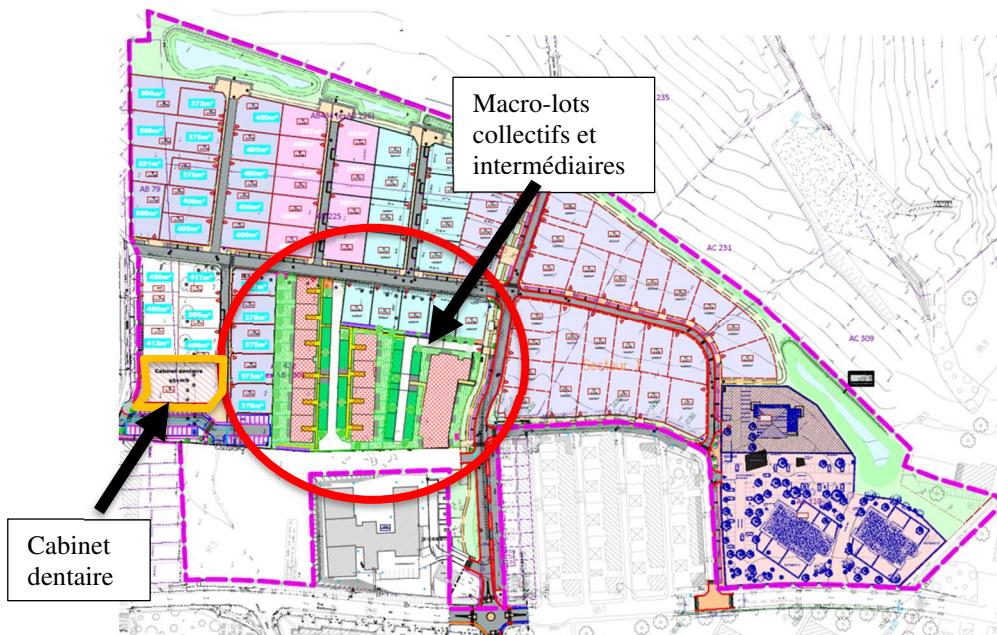
ID : 062-216207589-20251008-2025_4_10-DE

S2LO



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 modifiant 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

S²LO

ID : 062-216207589-20251008-2025_4_10-DE



Le service promotion a lancé son appel d'offre en novembre 2024 pour une réponse fin 2024. Celui-ci étant infructueux, il sera relancé en février 2025. Les marchés travaux pourront être notifiés au 2^{ème} trimestre 2025 pour un démarrage prévisionnel au 3^{ème} trimestre 2025 pour une durée de 2 ans.

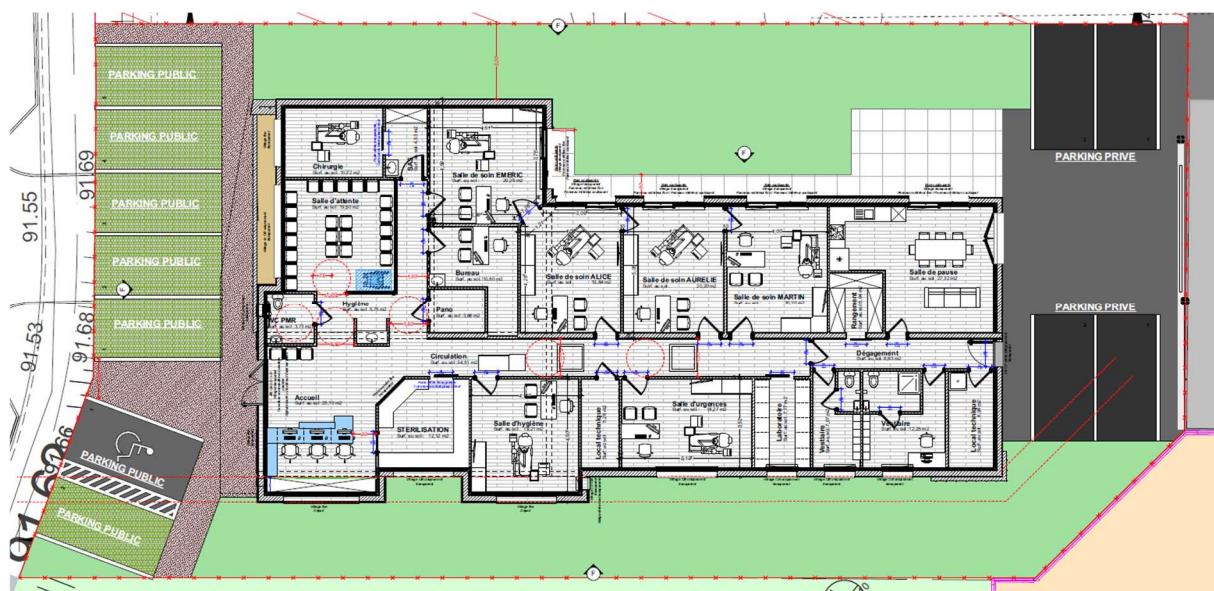
Le programme a été réservé par CDC Habitat.

Le contrat pour les logements collectifs a été signé fin 2024, et celui pour les logements intermédiaires sera signé en juin 2025.

► Lot rue Alfred de Musset :

Les négociations pour l'implantation d'un cabinet dentaire ont continué en 2024. Les porteurs du projet ont confirmé leur intérêt de s'implanter sur le secteur Marlborough.

Une promesse de vente a été signée le 5 décembre 2024.



Le permis de construire a été déposé fin 2024.

Les travaux de ce projet devraient débuter au 2^{ème} semestre 2025.

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^{ème} semestre 2025.

- Secteur de Malborough 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^{ème} trimestre 2025.

ETUDES

Géomètre :

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

Maitrise d'œuvre :

- Secteur de Malborough 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^{ème} 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

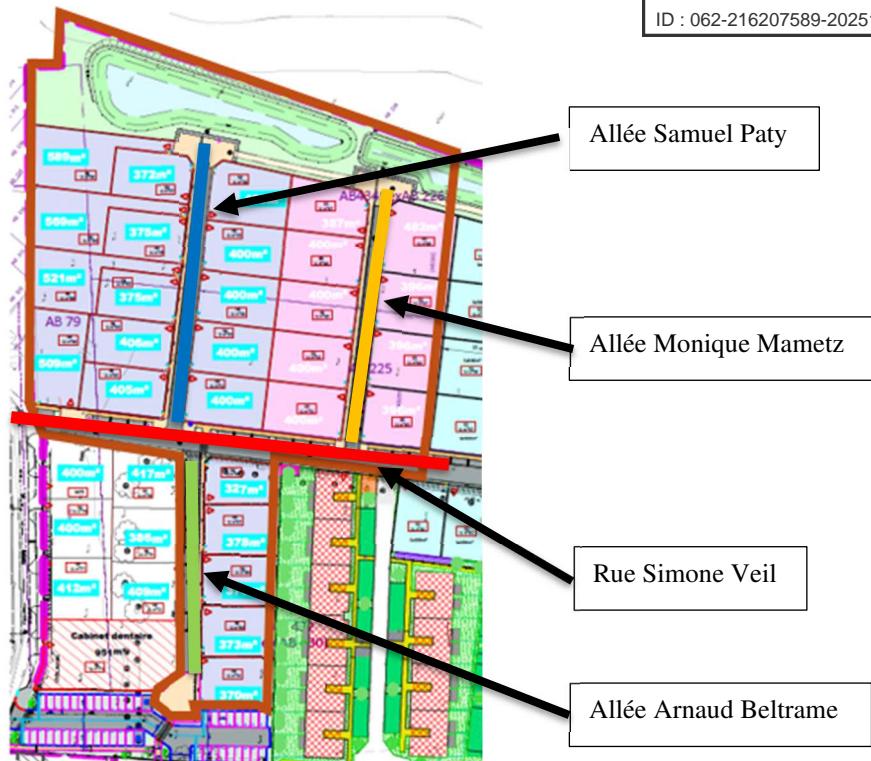
Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le



ID : 062-216207589-20251008-2025_4_10-DE

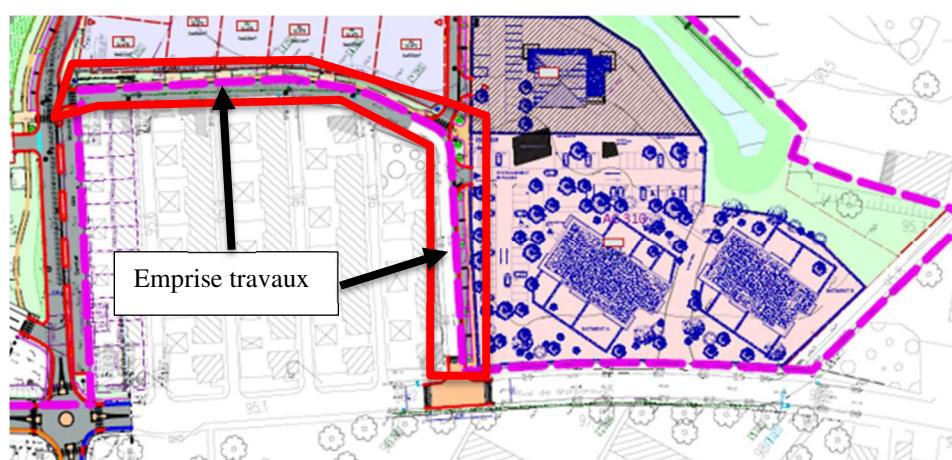


Plan de localisation des travaux - Phase 3

- ▶ Travaux de finition des espaces publics de la phase 1 face aux collectifs locatifs et le long de la cité Bressloff au 2^{ème} 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.



➤ RECETTES :

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

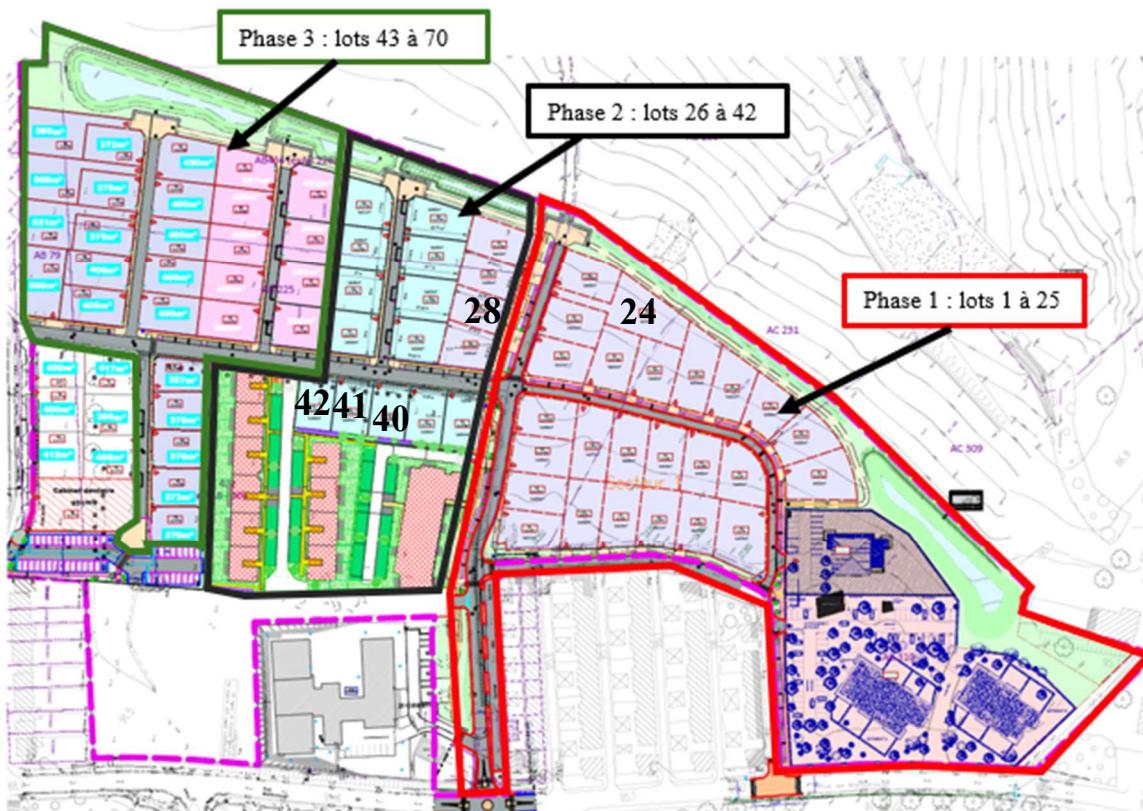
S²LO

ID : 062-216207589-20251008-2025_4_10-DE

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 000m³ 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 "réglé 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

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le



ID : 062-216207589-20251008-2025_4_10-DE

1^{er} 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 %
- 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.

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€).

2^{ème} 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 %
- Echéance 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 m ²	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 apparaît 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) - Réglé 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 14/09/2025 09:36

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025_4_10-Destante

Intitulé	Bilan	Engagé	Réalisé	Fin 2022	2023	2024												2025					2026	2027	Bilan	
	Approuvé	Engagé	Total	Année	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembr	octobre	novembr	décembre	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau	Ecart	
RECETTES	8 698 095	7 032 577	6 678 516	4 452 271	134 685	57 926	150	173 807	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
RECETTES DE GESTION LOCATIVE																										
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	976 500	1 964 000	1 498 556	1 186 935	1 008 250	811 651	127 495	57 926														1 964 000	1 964 000	
24-47365 Phase 1 - 21 + 4 LL - Lots 1 à 25		1 498 556	1 186 935	1 008 250	173 657	131 521	129 647	124 553	64 910	124 436	63 902	62 294	63 902	125 222	1 987 500	140 373	112 451	56 030	271 395	308 854	324 696	477 101	1 120 505	596 091		
25-49731 Phase 2 - 17 LL - Lots 26 à 42																									1 416 959	1 416 959
25-50534 Phase 3 - 9LL - Lots 43 à 51																									423 335	423 335
25-50544 Phase 4 - 23 LL - Lots 52 à 70-73-74																									2 013 113	2 013 113
24-48952 Phase 5 - Rue Musset 71-72-75-76																									182 951	182 951
5002 Cessions terrains O		150 000	7 500	2 013 113	2 013 113	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	182 951	
21-41171 O N croix abord 3 lots																									581 034	581 034
19-35277 WAROQUERIE T1 11 lots																									1 249 129	1 249 129
21-41171 WAROQUERIE T2 21 lots																									4 500	4 500
5004 Cessions autres terrains		4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	
VENTES AU CONCEDEANT																										
VENTES DE BATIMENTS																										
SUBVENTIONS	170 000	170 000	170 000	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	73 188	170 000	
5301 Subv. non taxables	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	
PRODUCTION IMMOBILISE																										
PARTICIPATIONS	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415
5500 Participations études ZAC	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	201 415	
PRODUITS FINANCIERS	1	14 961	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
5605 Produits financiers	1	14 961	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
PRODUITS DIVERS	3 809	7 783	7 783	1 119	2 690	150	150	300	450	150	450	450	585	150	1 139	450	3 974	1 350	13 745	15 095	22 878	19 069	19 069	19 069	19 069	
5800 Remboursement participation équipements	3 809	7 783	7 783	1 119	2 690	150	150	300	450	150	450	450	585	150	1 139	450	3 974	1 350	13 745	15 095	22 878	19 069	19 069	19 069	19 069	
5800 Dépenses participation équipements	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 9											

CR 118000 ZAC MULTISITES ST MARTIN BOULOGNE

Concession d'Aménagement (CPA) - Réglé TTC - 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 14/09/2025 09:38

SLOW
chiffres en €

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025_4_10-DÉstante

Intitulé	Bilan	Engagé	Réalisé	Fin 2022	2023	2024												2025						2026	2027	Bilan						
	Approuvé	Engagé	Total	Année	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembr	octobre	novembr	décembre	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau	Ecart							
RECETTES	10 402 952	7 539 382	7 145 578	4 845 541	150 012	60 705	150	182 718	138 474	136 661	1 118 465	68 106	450	139 731	67 195	97 951	139 419	2 150 025	169 236	148 236	228 651	402 568	948 691	1 627 815	712 925	10 435 009	32 057					
30 RECETTES DE GESTION LOCATIVE	9 987 444	7 145 106	6 766 262	4 569 818	147 322	60 705		182 568	138 174	136 211	1 118 315	68 106		139 029	67 045		138 969	2 049 122	167 886	134 491	228 651	402 568	933 596	1 627 815	712 925	53 154						
5001 Cession terrains Marlborough	7 566 308	4 798 539	4 419 695	2 228 345	142 228	60 705		182 568	138 174	136 211	1 118 315	68 106		139 029	67 045		138 969	2 049 122	167 886	134 491	228 651	402 568	933 596	1 627 815	712 925	53 154						
23-45365 M macro		1 964 000	1 964 000	976 500																							1 964 000	1 964 000				
24-47365 Phase 1 - 21 + 4 LL - Lots 1 à 25		1 587 109	1 587 109	1 251 845	1 251 845	60 705																						1 587 106	1 587 106			
25-49731 Phase 2 - 17 LL - Lots 26 à 42		1 067 430	861 089																									1 230 478	1 230 478			
25-50534 Phase 3 - 9LL - Lots 43 à 51																												712 925	712 925			
25-50544 Phase 4 - 23 LL - Lots 52 à 70-73-74																												1 694 683	1 694 683			
24-48952 Phase 5 - Rue Musset 71-72-75-76																												504 839	504 839			
5002 Cessions terrains O	2 415 736	180 000	7 500	2 341 473	2 341 473																							2 341 473	-74 263			
21-41171 O N croix abd 3 lots		194 000	194 000																									194 000				
19-35277 WAROQUERIE T1 11 lots		681 264	681 264																									681 264				
21-41171 WAROQUERIE T2 21 lots		1 466 209	1 466 209																									1 466 209				
5004 Cessions autres terrains	5 400	5 094	5 094	5 094	5 094																						5 094	-306				
51 VENTES AU CONCEDEANT																																
52 VENTES DE BATIMENTS																																
53 SUBVENTIONS	170 000	170 000	170 000	73 188																								170 000				
5301 Subv. non taxables	170 000	170 000	170 000	73 188																								170 000				
54 PRODUCTION IMMOBILISEE	241 698	201 415	201 415	201 415																								201 415	-40 283			
5500 Participations études ZAC	241 698	201 415	201 415	201 415																								201 415	-40 283			
55 PARTICIPATIONS	1	14 961	1	1																								1				
5605 Produits financiers	1	14 961	1	1																								1				
58 PRODUITS DIVERS	3 809	7 900	7 900	1 119	2 690	150	150	300	450	150	450	702	150	1 139	450	4 091	1 350	13 745									22 995	19 186				
5800 Remboursement participation équipements	3 809	7 900	7 900	1 119	2 690	150	150	300	450	150	450	702	150	1 139	450	4 091	1 350	13 745									22 995	19 186				
5800 Dépenses	9 917 896	8 931 412	6 332 489	5 009 182	622 091	9 931	11 298	6 744	7 760	12 854	37 806	88 058	111 185	70 824	281 626	48 202	14 927	701 216	318 894	119 972	447 191	527 008	1 413 065	881 984	681 221	9 308 759	-609 137					
10 ETUDES	435 498	265 042	256 983	232 570	10 676			295		7 170									4 899	1 373	13 737	3 941	5 912	5 980	17 342	33 175	42 458	36 693	369 309	-66 189		
1000 Etudes de sol	55 265	43 205	43 205	41 219	1 986																							2 990	2 990	2 990	49 185	-6 080
1001 Etudes réglementaires	67 558	67 535	67 535	67 535	67 535																							67 535	-23			
1003 Etudes urbanistiques HQE	55 986	49 819	49 819	49 819	49 819																							54 603	-1 383			
1004 Géomètres et leviers topo	159 886	81 481	73 423	50 995	8 690																							152 261	-7 625			