

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le



ID : 062-216207589-20260924-2026_6_1-DE

Affiché le : 28/09/2026



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

COMPTE RENDU D'ACTIVITE AU CONCEDANT AU 31 DECEMBRE 2025

OPERATION 1180.00 – ZAC MULTISITES
SAINT MARTIN BOULOGNE

MAI 2026

SOMMAIRE

01-	Fiche synthétique	2
02-	Présentation generale de l'operation	3
03-	Avancement de l'opération au 31 décembre 2025	6
04-	Prévisions 2026	17
05-	participation.....	19
06-	Subventions : Financement spécifique	19
07-	Avancement financier	20
08-	Trésorerie et financement.....	20
09-	Acquisitions et cessions de l'année 2025.....	21
10-	Contrat / Evolution	22
11-	Proposition d'approbation	22
12-	Annexes.....	22

01- FICHE SYNTHÉTIQUE

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 novembre 2023
Avenant n°2 signé le 09 février 2024
Avenant n°3 délibéré le 8 octobre 2025
Avenant n°3 signé le 26 novembre 2025

Date contractuelle d'échéance de la Convention 31 décembre 2027

ELEMENTS FINANCIERS

Budget prévisionnel du dernier bilan approuvé (au 31/12/2024) 8 258 112 € HT
Budget à la date du présent CRAC 8 287 158 € 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 2025 0 € 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 Marlborough 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

Un avenant n°3 a été signé le 26 novembre 2025. Celui-ci intègre les modifications suivantes :

- Prolongation de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2027
- Rémunération complémentaire pour l'aménageur pour les 2 années supplémentaires du contrat

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-après.

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 à terme la réalisation d'environ 285 logements (250 sur Marlborough Nord et 35 sur la Waroquerie)



Secteur « Marlborough Nord »
Programme de 250 logements

Secteur de la « Waroquerie »
Programme de 35 logements

■ Le quartier de la Waroquerie (Ostrohove Nord) :

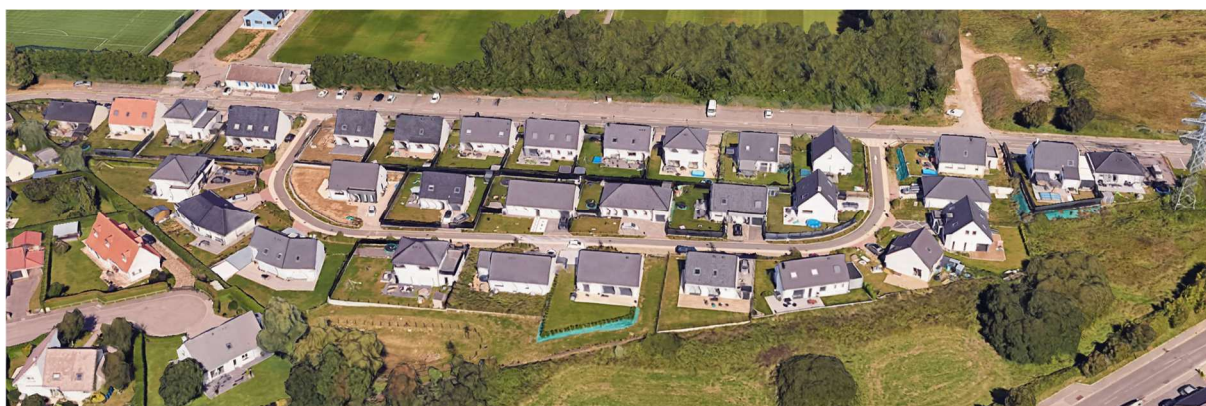
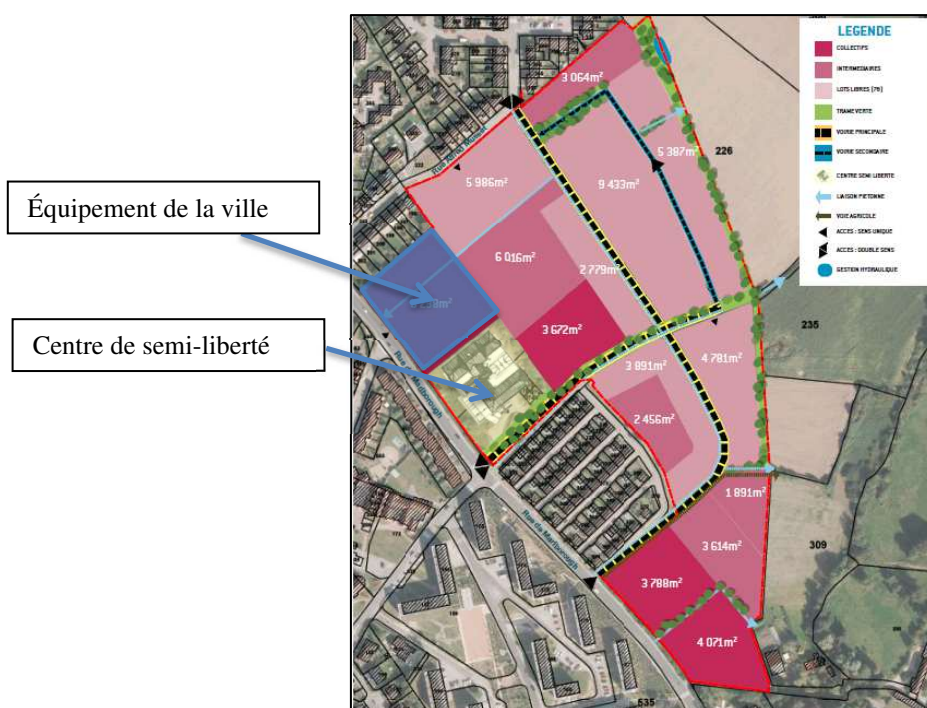


Photo – Septembre 2023

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 :



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 m² est réservé pour la ville (collectivité concédante) pour l'implantation d'un équipement public.

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 2025

FONCIER

Terrains de la « WAROQUERIE » (OSTROHOVE NORD) :

Suite à la réalisation des travaux de viabilisation des lots libres et à la signature du procès-verbal de remise des ouvrages le 19 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.

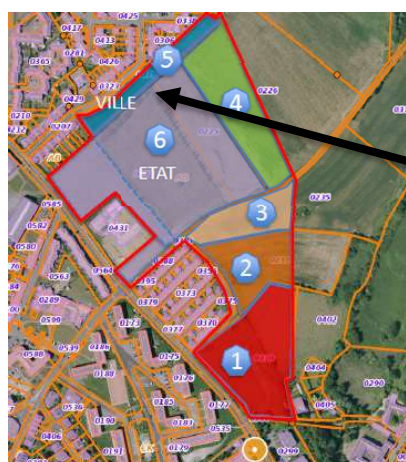
L'acte de rétrocession a été signé le 4 juin 2025.



Terrains de MARLBOROUGH :

Depuis le début de l'opération, Territoires Soixante-Deux s'est porté acquéreur des terrains nécessaires à la viabilisation du secteur Marlborough.

En 2025, la dernière parcelle cadastrée section AB n° 79 pour partie appartenant à la ville de Saint Martin Boulogne a été achetée. Le reste a été conservé par la ville.



L'acte notarié a été signé le 1^{er} octobre 2025 pour un montant de 46 900 €.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

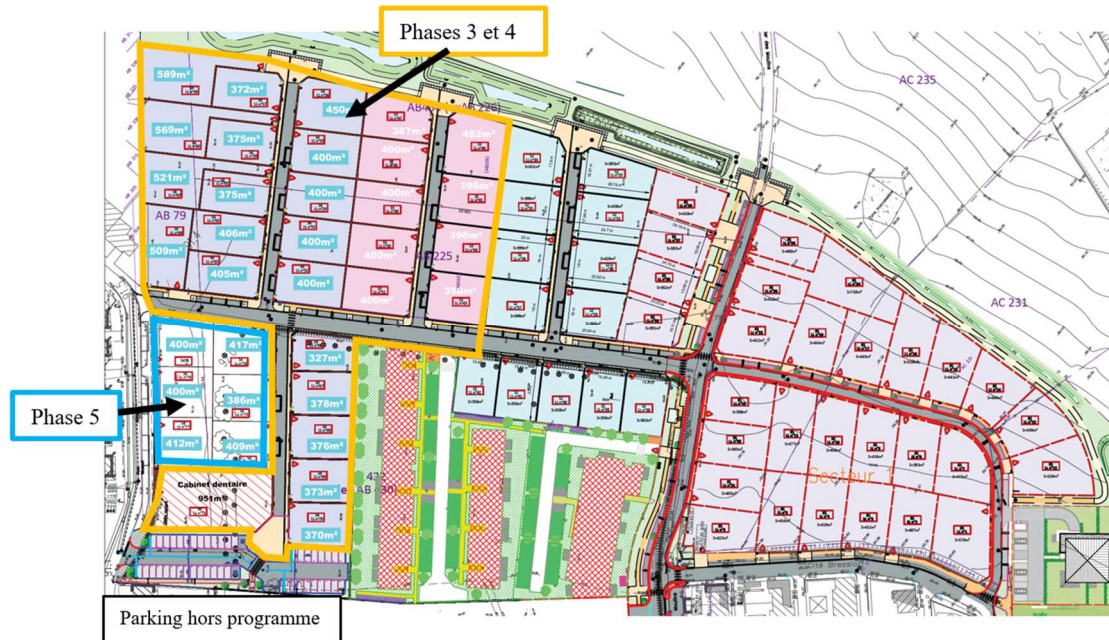
ID : 062-216207589-20260924-2026_6_1-DE



Géomètre :

Le géomètre a réalisé plusieurs missions durant l'année 2025 :

- **Marlborough :**
 - ▶ Division, bornage et établissement des plans de vente définitifs des lots 43 à 71 des phases 3 et 4 pour permettre la cession des lots libres et du macro-lot pour le cabinet dentaire,
 - ▶ Implantation de chantier pour le démarrage des travaux des phases 3 et 4,
 - ▶ Établissement des plans de vente provisoires pour les lots libres 72 à 77 de la phase 5 pour permettre la pré-commercialisation des lots,



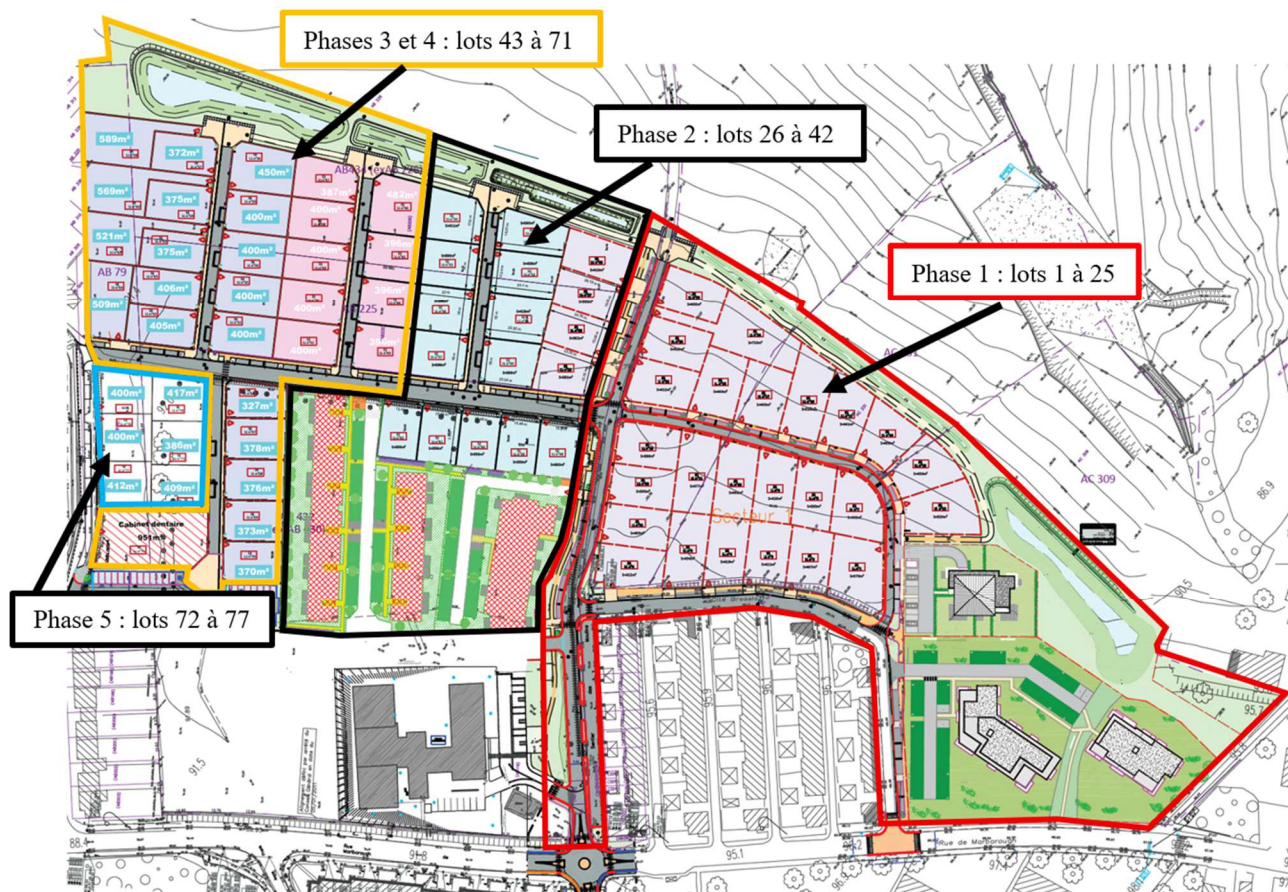
- ▶ Division, bornage et plan pour la cession de la parcelle ville AB 79 pour partie,
- ▶ Rétablissement de bornes sur les lots libres,
- ▶ Relevés topographiques de la phase 1.

Études de Maitrise d'œuvre :

En 2025, 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 – phases 3 et 4 (lots 43 à 71),
- Le suivi des travaux primaires de cette nouvelle phase (lots 43 à 71),
- Le suivi des travaux définitifs de la phase 1 devant les collectifs côté entrée rue Marlborough, ainsi que les travaux de plantations sur cette même phase.



TRAVAUX

■ Secteur de Marlborough Nord :

► Travaux de viabilisation de la phase 1 :

Les travaux définitifs de la rue Simone Veil (partie lots libres), rue Blanche Magnier et sentier des moulins ont été réalisés en juin 2024.

A l'entrée de la rue Simone Veil (face aux collectifs), les travaux ont été effectués en mai 2025.

Ils 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 travaux d'espaces verts engagés en 2024, ont été finalisés en 2025 avec la plantation des arbres, arbustes et couvre sols.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

S²LOW

ID : 062-216207589-20260924-2026_6_1-DE



Photos rue Simone Veil – juin 2025 et novembre 2025



Photos Sentier des moulins – juin 2025

Des travaux de reprise de 3 entrées charretières ont été réalisés en décembre 2025 rue Blanche Magnier, afin de permettre une meilleure accessibilité aux logements.

Des contrôles topographiques ont été effectués par un cabinet de géomètre expert afin de vérifier que les travaux réalisés étaient conformes aux cotes indiquées sur les plans de vente fournis aux acquéreurs et constructeurs.

Il s'est avéré que ceux-ci étaient bien conformes et donc que le dénivelé des terrains n'avait pas été anticipé par les constructeurs des maisons (logements construits trop bas par rapport à la route existante).

Il a été décidé avec la collectivité de réduire les pentes des trottoirs et stationnements en domaine public afin de diminuer les pentes des accès en domaine privé.

Les travaux seront facturés en 2026.

► Travaux de viabilisation de la phase 2 :

Les travaux primaires de la nouvelle phase ont été réalisés de mars à juillet 2024.

Ils ont permis la cession des 17 lots libres et la construction des logements.



Photos Rue Simone Veil et Allée Suzanne Capet – février 2026

► Travaux de viabilisation des phases 3 et 4 :

Les travaux des phases 3 et 4 ont été engagés à partir d'octobre 2025.

Ces travaux concernent :

- La structure de la voirie jusqu'à la grave bitume,
- La mise en place des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,
- Le terrassement des bassins des eaux pluviales,
- La pose des réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, fibre).

Ces travaux doivent s'achever fin mars 2026 pour permettre les cessions des lots libres.



Photos – novembre 2025

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.

■ Secteur Marlborough Nord :

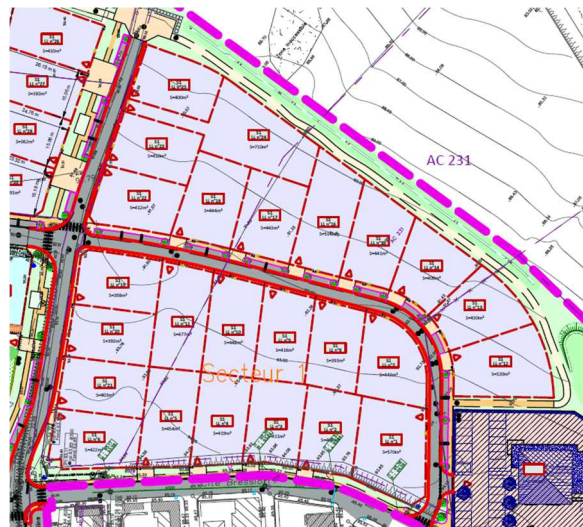
► Les lots libres de constructeur :

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.



Plan de commercialisation : phase 1

Les cessions des premiers lots libres, débutées à partir du mois de juillet 2022, se sont poursuivies jusqu'en 2025.

A fin 2022, 19 lots libres avaient été vendus, pour un montant de 1 186 935 € 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 (n°24) a été vendu le 12 mars 2025 pour un montant de 83 215 € HT.

Soit un total de 1 581 768 € HT

► **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 de 811 651 € HT.

En 2025, les 4 derniers lots ont été vendus pour un montant de 225 834 € HT.

Soit un total de 1 037 485 € HT

► **Commercialisation des phases 3 et 4 (Lots 43 à 71) :**

La commercialisation a été lancée en octobre 2024 et comprend 28 lots libres et 1 lot pour un cabinet dentaire.

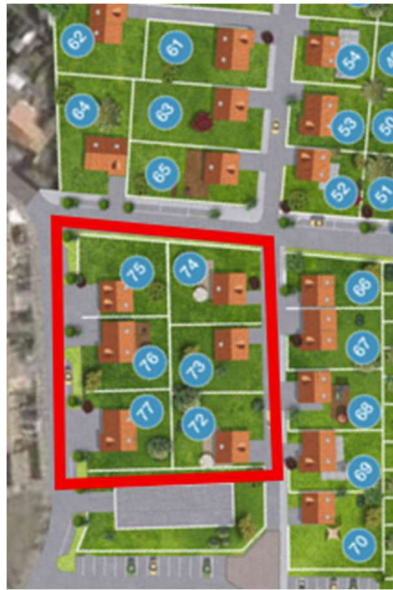


A fin 2025, 2 actes de vente ont été signés en décembre pour un montant de 142 311.65 € HT (Au bilan, il est indiqué 78 985 € HT réglés en décembre 2025 et 63 417 € HT réglés en janvier 2026) et 24 promesses de vente ont été signées. Les ventes des autres lots s'effectueront courant 2026.

Le lot du cabinet dentaire a été vendu le 8 décembre 2025 pour un montant de 142 650 € HT.

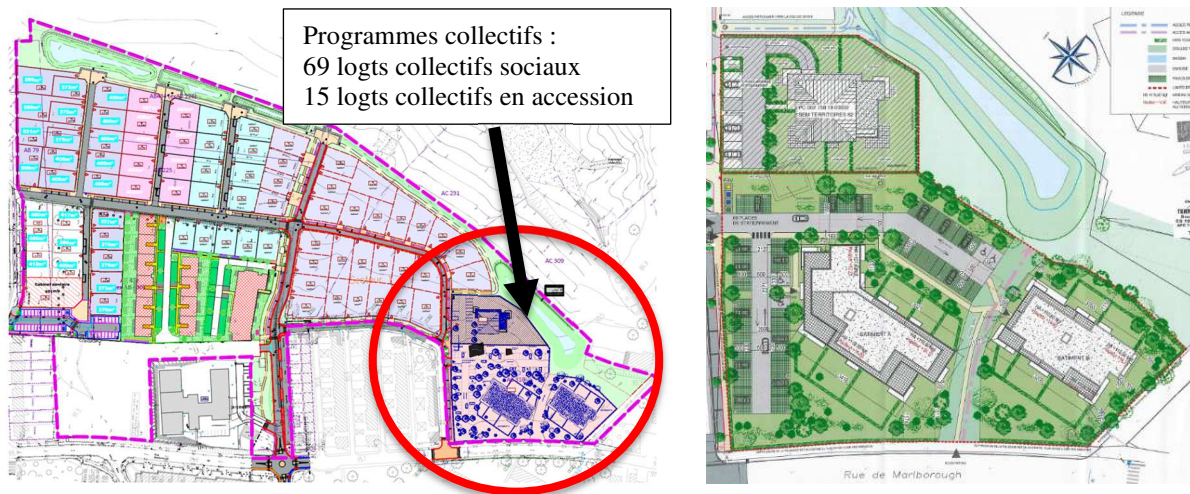
► **Commercialisation de la phase 5 (Lots 72 à 77) :**

La commercialisation a été lancée en octobre 2025.



A fin 2025, 2 promesses de vente ont été signées.

► **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, ont été réalisés par le service promotion de Territoires Soixante-Deux, et ont permis d'accueillir 84 nouveaux logements.

La cession a été réalisée en 2022 pour un montant de 976 500€HT.

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.



Juin 2025

Concernant la commercialisation, 12 logements ont été vendus à fin 2025. Territoires Soixante-Deux poursuivra la commercialisation des 3 derniers logements en 2026.

Des réserves ont été levées en 2025 et seront finalisées au printemps 2026.

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.

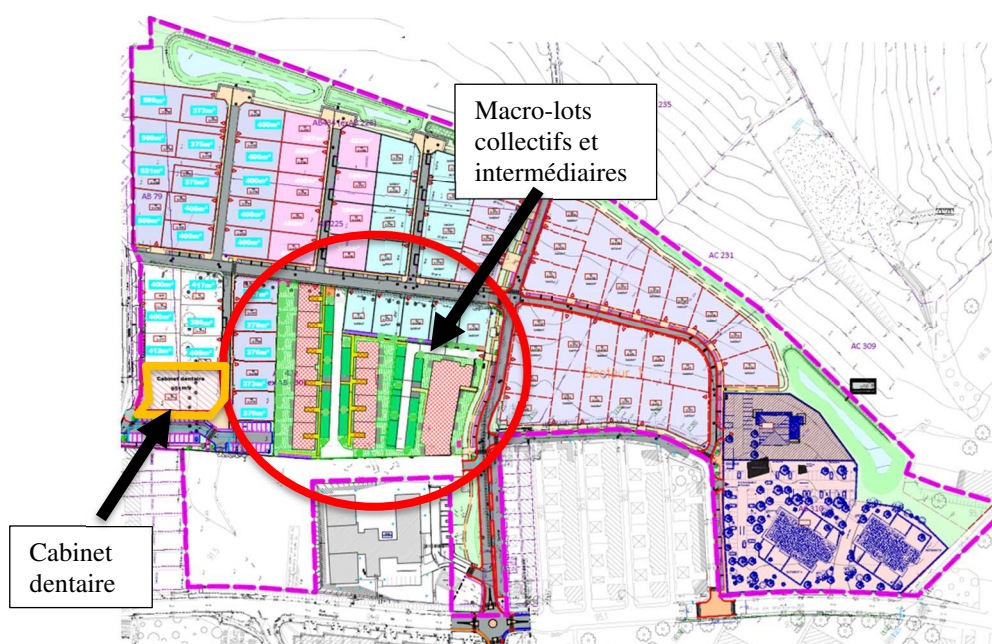
Les travaux ont débuté en mars 2023. Les bâtiments ont été livrés à Urbavileo en mai 2025.





Photos – juin 2025

► 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 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 062-216207589-20260924-2026_6_1-DE





La cession a été réalisée en 2024 pour un montant de 927 500€ HT.

Le programme a été réservé par CDC Habitat.

Le contrat pour les logements collectifs a été signé fin 2024.

Pour les logements intermédiaires, la DDTM a donné son accord pour une dérogation autorisant une programmation en Locatif Social sur ce secteur qui avait été intégrée au Quartier Politique de la Ville « Chemin vert – Beaurepaire » en 2024, suite à une extension du périmètre. La signature de la VEFA devrait être prévue en mai 2026.

Le service promotion a attribué les marchés travaux pour les 2 programmes en mai 2025.

Les travaux des 37 logements collectifs ont débuté en septembre 2025 pour une durée de 2 ans.

Les travaux des 40 logements intermédiaires débuteront dès la signature de la VEFA.



Photos – novembre 2025

► Lot rue Alfred de Musset :

Les négociations pour l'implantation d'un cabinet dentaire débutées en 2024 ont abouti à la signature d'un acte notarié le 8 décembre 2025, pour un montant de 142 650 € HT.

Leur permis de construire a été obtenu le 18 juin 2025.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

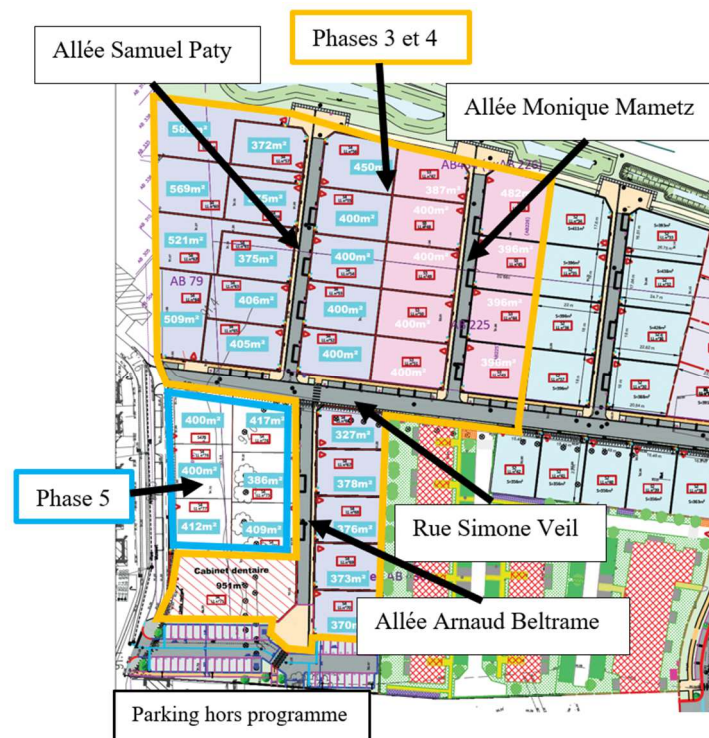
ID : 062-216207589-20260924-2026_6_1-DE



TRAVAUX

■ Secteur de Marlborough Nord :

- ▶ Travaux de viabilité primaires des phases 3 à 5 au 1er trimestre 2026 :
 - Pose des réseaux divers et raccordement concessionnaires :
 - Prolongement de la rue Simone Veil jusqu'à 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.



Plan de localisation des travaux - Phases 3-4-5

▶ Travaux de finition des espaces publics de la phase 2 au 3^{ème} trimestre 2026 :

Ces travaux comprendront :

- La borduration,
 - Les structures des trottoirs et des stationnements y compris leur revêtement,
 - Le revêtement en enrobé de la voirie,
 - Les candélabres,
 - Le mobilier urbain,
 - La signalisation horizontale et verticale,
 - Les espaces verts.
- ▶ Levées des réserves sur la phase 1 :
- Finition du terrassement du dernier bassin,
 - Pose de la clôture autour du bassin,
 - Finition du chemin piétonnier.

➤ RECETTES :

COMMERCIALISATION

L'année 2026 sera consacrée à :

- La cession des lots des phases 3 à 5 (lots 43 à 77),



Plan de commercialisation : phases 3 à 5

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 31/12/2025 est joint en annexe 1.

08- TRÉSORERIE ET FINANCEMENT

ANALYSE DES ECARTS

Poste dépenses :

- Le poste dépenses a légèrement augmenté (+ 35 k€ HT) : Travaux complémentaires, aléas et actualisation pour des travaux.

Poste Recettes :

- Le poste recettes a augmenté : hausse des prix de cession des derniers lots libres de la phase 5.

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 31/12/2025 était de 869 835 €. L'échéancier de la trésorerie de l'opération est joint en annexe 1.

FINANCEMENT : EMPRUNT / AVANCES

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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 062-216207589-20260924-2026_6_1-DE



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 (500 k€).

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 mensuels ont débuté en janvier 2024 et se sont achevés en novembre 2025

09- ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNÉE 2025

■ Acquisition :

Acquisitions		
Date de l'acte	Nature de l'acte	Prix
01/10/2025	Acquisition Ville Saint Martin Boulogne (AB 486 à 495) – 4 356 m²	46 900.00 €

■ Cessions :

- ▶ La Waroquerie
 - Rétrocession des ouvrages

Cessions			
Parcelle/n° de lot /rue	Superficie en m²	Montant € HT	Date
Parcelles à usage de voirie et espaces verts	3 340	Rétrocession à titre gratuit	4/06/2025

► Marlborough Nord

Cessions			
Parcelle/n° de lot /rue	Superficie en m²	Montant € HT	Date
Lot 28 – AB 452	362	57 158.47	27/02/2025
Lot 24 – AC 421	709	83 214.74	12/03/2025
Lot 40 – AB 439	356	56 225.32	14/04/2025
Lot 42 – AB 437	356	56 225.32	22/04/2025
Lot 41 – AB 438	356	56 225.32	8/08/2025
Lot 71 – AB 488-519	951	142 650.00	8/12/2025
Lot 46 – AB 506	482	78 984.76	19/12/2025
Lot 47 – AB 516	387	63 416.89	19/12/2025

10- CONTRAT / EVOLUTION

Un avenant n°3 de prolongation de délai de la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2027 a été signé le 26 novembre 2025.

Celui-ci permettra de finaliser l'ensemble des travaux de viabilisation et de commercialisation de la ZAC.

11- PROPOSITION D'APPROBATION

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

- D'approuver le CRAC au 31 décembre 2025 et son bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel,
- D'approuver la liste des acquisitions et cessions de l'année 2025.

12- ANNEXES

- Annexe 1 : Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel du CRAC au 31/12/2025 : Bilan HT au 31/12/2025
- Annexe 2 : Bilan financier « réglé TTC » arrêté au 31/12/2025.

ANNEXE 1 – BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PRÉVISIONNEL AU 31/12/2025 REGLE HT

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le



ID : 062-216207589-20260924-2026_6_1-DE

CR 118000 ZAC MULTISITES ST MARTIN BOULOGNE
Concession d'Aménagement (CPA) - Réglié HT - Arrêté au 31/12/2025
00109 Campagne CRAC [31/12/2025]

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 062-216207589-20260924-2026_6_1-DE



27/05/2026 11:46

Chiffres en €

	Bilan	Engagements	Réalisé	Fin 2023	2024	2025					2026					2027	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Engagé	Total	Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau	Ecart
RECETTES	9 431 350	9 048 969	7 217 845	4 586 956	2 091 560	141 723	126 495	56 675	214 435	539 329	1 083 580	161 207	437 166	283 217	1 965 170	285 075	9 468 090	36 740
30 RECETTES DE GESTION LOCATIVE																		
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	9 037 056	8 638 559	6 822 501	4 308 543	1 990 774	140 373	112 451	56 225	214 135	523 184	1 082 874	161 207	437 166	283 217	1 964 464	285 075	9 072 040	34 984
5001 Cession terrains Marlborough	7 019 443	6 620 946	4 804 888	2 290 930	1 990 774	140 373	112 451	56 225	214 135	523 184	1 082 874	161 207	437 166	283 217	1 964 464	285 075	7 054 427	34 984
23-45365 M macro		1 964 000	1 964 000	976 500	987 500												1 964 000	
24-48396 Phase 1 - 21 + 4 LL - Lots 1 à 25		1 581 770	1 581 767	1 314 430	184 123	83 215				83 215							1 581 767	
20-37336 Phase 2 - 17 LL - Lots 26 à 42		1 037 486	1 037 486	534 265	811 651	57 158		56 225		225 834							1 037 486	
25-50731 Phase 3 - 9LL - Lots 43 à 51		534 265	78 985							78 985	325 045	65 200	129 096		519 341		598 326	
25-51275 Phase 4 - 23 LL - Lots 52 à 70		1 215 219								78 985	757 829	96 007	308 070	144 092	1 305 998		1 305 998	
25-52007 Phase 5 - Rue Musset 71 à 77		288 205	142 650	7 500						135 150				139 125	139 125	285 075	566 850	
5002 Cessions terrains O	2 013 113	2 013 113	2 013 113	2 013 113													2 013 113	
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												170 000	
5301 Subv. non taxables	170 000	170 000	170 000	73 188	96 812												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	
5600 Produits financiers / CT																		
5605 Produits financiers	1	14 961	1	1													1	
58 PRODUITS DIVERS	22 878	24 034	23 928	3 809	3 974	1 350	14 045	450	300	16 145	706				706		24 634	1 756
5800 Remboursement participation equipements	22 878	24 034	23 928	3 809	3 974	1 350	14 045	450	300	16 145	706				706		24 634	1 756
DEPENSES	8 258 112	8 199 105	6 372 248	5 138 973	599 530	268 811	94 078	95 627	175 229	633 745	255 931	448 744	375 497	228 857	1 309 029	605 881	8 287 158	29 046
10 ETUDES	308 281	237 766	230 681	202 915	11 448	3 295	1 523	5 930	5 569	16 318	5 092	5 993	5 000	14 000	30 085	45 500	306 266	-2 015
1000 Etudes de sol	41 054	36 054	36 054	36 054												2 500	38 554	-2 500
1001 Etudes règlementaires	56 298	56 298	56 298	56 298													56 298	-1
1003 Etudes urbanistiques HQE	45 655	41 655	41 655	41 655										2 000	2 000		43 655	-2 000
1004 Géomètres et leviers topo	127 104	84 589	77 503	49 738	11 448	3 295	1 523	5 930	5 569	16 318	5 092	5 993	5 000	5 000	21 085	36 000	134 588	7 484
1011 Etudes juridiques	14 374	10 374	10 374	10 374										2 000	2 000	2 000	14 374	
1099 Aléas études	23 796	8 796	8 796	8 796										5 000	5 000	5 000	18 796	-5 000
12 ACQUISITIONS	1 461 892	1 552 075	1 461 630	1 413 116			234	49 000	-721	48 513							1 461 630	-262
1200 Terrains M	948 481	947 576	948 921	901 581				47 339		47 339							948 921	440
1200-M1 Malborough Nord		947 576	948 921	901 581				47 339		47 339							948 921	
1201 Terrains O	440 315	440 305	440 315	440 315													440 315	
14-20405 Ostrohove (Triangle 1)		133 009	133 009	133 009													133 009	
12-16620 Ostrohove (Triangle2)		150 093	150 093	150 093													150 093	
15-24642 Ostrohove Sud Est		157 212	157 212	157 212													157 212	
1202 Terrains B		90 000																
1208 Frais de négociation	46 271	46 271	46 271	46 271													46 271	
1213 Frais d'acquisitions	26 825	27 923	26 123	24 949			234	1 661	-721	1 174							26 123	-702
13 TRAVAUX VIABILITE	4 334 186	3 923 941	2 723 413	1 785 353	475 500	248 339	79 248	15 996	118 978	462 560	243 572	395 335	348 517	181 763	1 169 187	476 906	4 369 506	35 320
1300 VRD Marlborough	2 722 655	2 582 240	1 438 150	627 490	437 602	211 168	79 014	13 998	68 878	373 058	241 396	307 619	295 517	146 763	991 295	327 763	2 757 208	34 553
19-34624 VRD M		2 355 656	1 345 138	627 490	437 602	211 168			68 878	280 046	241 396	292 471	273 026	117 393	924 286	257 332	2 526 756	
19-34628 Espaces verts		226 584	93 012				79 014	13 998		93 012		15 148	22 491	29 370	67 009	70 431	230 452	
1301 VRD O	739 799	739 799	739 799	739 799													739 799	
1302 VRD O (3 terrains)	4 130	4 130	4 130	4 130													4 130	
1303 Concessionnaires	360 033	341 554	290 10															

ANNEXE 2 – BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PRÉVISIONNEL AU 31/12/2025 REGLE TTC

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le



ID : 062-216207589-20260924-2026_6_1-DE

1