

de 06/06/19



Commune d'Étaples-sur-Mer

« Domaine du Chemin des Prés »



Exercice 2018

**Concession d'Aménagement
à la Société Flandre Opale Habitat**

Compte-Rendu d'Activité au Concédant



Présentation en mairie le 25/03/2019



Flandre Opale Habitat 

Groupe ActionLogement

Table des matières

ARTICLE 1 RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3

1 - 1	Rappel de l'historique	3
1 - 2	Cadre juridique du CRAC	3
	Rappel des termes du traité de concession	3

ARTICLE 2 ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS 4

2 - 1	Avancement du Programme des équipements publics au 31 / 12 / 2018	4
	Travaux de la tranche 1	4
	Travaux du secteur 3	4
	Remise des ouvrages des tranches 1 et 3 à la Ville d'Étaples-sur-mer	4
	Travaux du secteur 4	5
	Travaux du secteur 2	5
	Travaux CHAM	5
	Travaux giratoire	5
	Travaux carrière	5
2 - 2	Evolution du programme des constructions	5
	Avancement du programme locatif	5
	Modification du programme des constructions	6

ARTICLE 3 ETAT D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS REALISEES 7

ARTICLE 4 ETAT D'AVANCEMENT DES CESSIONS REALISEES ET A REALISER 7

4 - 1	Cessions réalisées au 31/12/2017 pour la tranche 1	8
	Collectifs résidentiels : lots 1-18, 1-21, 1-22	9
	Lot N°1-01 commerce et bureaux	9
	Lot N°1-02 activités économiques et commerciales / Hôtel	9
4 - 2	: Cessions réalisées au CHAM	9
4 - 3	Cessions réalisées au 31/12/2017 pour le secteur 3	10
4 - 4	Cessions réalisées au 31/12/2017 pour le secteur 4	11

ARTICLE 5 EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL 12

5 - 1	Rappel du bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisées au 31-12-2017	12
5 - 2	Bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisées au 31-12-2018	13
5 - 3	Evolution des dépenses par rapport au CRAC précédant :	14
5 - 4	Evolution des recettes par rapport au CRAC 2017	14
5-5	Bilan de l'opération d'aménagement	14

Article 1 Rappel du Cadre Juridique de la Concession d'Aménagement

1 - 1 Rappel de l'historique

Le déroulement de la Zone d'Aménagement Concerté du Domaine du Chemin des Prés a été jalonné selon le calendrier suivant :

Délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2005 : confirme la décision de confier à la SA LOGIS 62 les études, approuve les principes de la concertation de la réalisation de la ZAC et engage l'ouverture de la concertation.

Délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2006 approuve le bilan de la concertation engagée, le dossier de création, le périmètre de la ZAC, le programme global prévisionnel des constructions, le régime de dispense de TLE et le mode de réalisation par concession.

Signature du traité de concession le 21 décembre 2005 entre la ville et la société LOGIS 62.

Délibération en date du 3 juillet 2008 du Conseil Municipal : approuve la modification du PLU qui classe le terrain en secteur 1 AU.

Délibération en date du 3 juillet 2008 du Conseil Municipal approuve le dossier de réalisation de la ZAC.

Délibération en date du 3 juillet 2008 du Conseil Municipal : approuve le programme des équipements publics de la ZAC.

Délibération en date du 2 février 2009 du Conseil Municipal : approuve le principe du recours à la Déclaration d'Utilité Publique.

L'avenant N°1 au contrat de concession, approuvé par le Conseil Municipal le 29 novembre 2012 porte la durée de concession au 31 décembre 2014.

L'avenant N°2 au contrat de concession, approuvé par le Conseil Municipal le 27 février 2014, a eu pour objet de modifier l'article 2 de la convention afin de porter à 15 ans la durée totale de la concession ; soit jusqu'au 31 décembre 2020.

1 - 2 Cadre juridique du CRAC

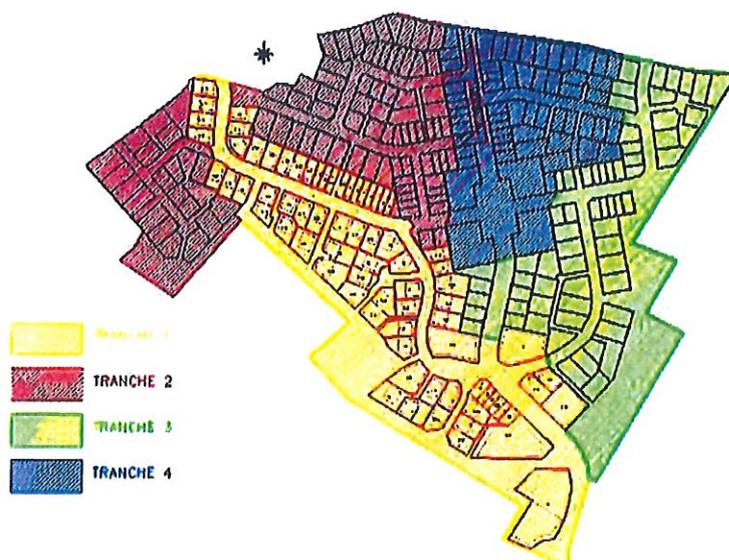
Rappel des termes du traité de concession

Chaque année, à la date du 31 mars, le concessionnaire remet au concédant le bilan annuel d'activité qui comprend :

- a) L'état d'avancement du programme des équipements avant et durant l'année écoulée*
- b) L'état des acquisitions réalisées avant et durant l'année écoulée*
- c) L'état des cessions réalisées avant et durant l'année écoulée*
- d) Le bilan prévisionnel actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser*
- e) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération*
- f) Le planning actualisé de réalisation.*

Le bilan annuel d'activité précisera les obligations respectives des parties pour l'année à venir, dans le phasage et la réalisation des équipements tels qu'ils résulteront de l'arrêté de réalisation de la ZAC ...

Article 2 Etat d'avancement du programme des équipements publics



2 - 1 Avancement du Programme des équipements publics au 31 / 12 / 2018

Travaux de la tranche 1

- Ordre de service phase 1 : 8 mars 2010
- Achèvement Phase 1 : 21 février 2011
- Ordre de service de la phase 2 :
- Achèvement phase 2 : 21 février 2013
- Lever des réserves 9 octobre 2013

Travaux du secteur 3

- Ordre de service phase 1 : 17 janvier 2011
- Achèvement Phase 1 : 28 septembre 2011
- Ordre de service de la phase 2 : 28 avril 2014
- Achèvement phase 2 : 27 juillet 2015
- Lever des réserves prévues : 28 septembre 2015

Remise des ouvrages des tranches 1 et 3 à la Ville d'Étaples-sur-mer

Rappel de l'Article 12 de la convention de concession.

Article 12. Achèvement et remise des ouvrages.

Lors de la remise du bilan annuel d'activité, le concessionnaire remettra au concédant les ouvrages ou parties d'ouvrages dont le parfait achèvement aura été contradictoirement constaté. En cas de désaccord un arbitrage pourra être sollicité auprès d'une personne qualifiée désignée dans les conditions prévues à l'article 2 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967. Pour l'appréciation de cet achèvement ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions des avant-projets, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ou des malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La garantie d'achèvement prévue à l'article 9 prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage uniquement.

La garantie de versement de la participation forfaitaire prévue à l'article 9 prend fin à la date du dernier versement.

Par application de cet article les ouvrages réalisés dans le cadre des « tranches 1 et 3 » ainsi que le giratoire de la route de Fromessent sont remis au concédant. La ville d'Étaples sur Mer en assure désormais l'entretien et la police, elle assure également, pour cette partie d'ouvrage, les obligations résultant de la Police de l'Eau.

Les dossiers des ouvrages exécutés ont été déposés en mairie le 17 décembre 2013 par les soins du Maître d'œuvre la société Profil Ingénierie.

L'acte de rétrocession des deux tranches a été rédigé par Maître RAMON, Notaire à Etaples-sur-mer.

Travaux du secteur 4

- Ordre de service phase 1 : 31 mars 2014
- Achèvement Phase 1 : 31 mars 2015
- Ordre de service de la phase 2 : 9 avril 2018
- Achèvement Phase 2 : 9 octobre 2018

Travaux du secteur 2

- Ordre de service phase 1 : 9 juillet 2018
- Achèvement Phase 1 et 2 : 2^{ème} semestre 2019

Travaux CHAM

Les travaux relatifs à la desserte des terrains d'assiette du CHAM et du Béguinage sont terminés.

Travaux giratoire

Ces travaux ont été réalisés en 2016

Travaux carrière

Ces travaux ont été réalisés en 2016

2 - 2 Evolution du programme des constructions

Avancement du programme locatif

Sur la Tranche 1 les 18 logements locatifs individuels ont été livrés courant février 2014.

Sur les secteurs 3 et 4 :

L'îlot 4-14 : 24 logements collectifs locatifs et 2 logements individuels ont été livrés fin 2017.

Ilots 3-13 ; 4-15 ; 4-17 ; 4-18 ; 4-20 : demande de permis de construire déposée le 2/10/2018 pour la réalisation de 21 logements individuels et 26 logements collectifs.

Ilot 3-15 : demande de permis de construire déposée le 2/10/2018 pour la réalisation de 4 logements individuels.

Ilot 4-04 : demande de permis de construire déposée le 2/10/2018 pour la réalisation de 7 logements individuels.

Ilots 4-12 et 4-13 : Sur chacun de ces ilots il est prévu de réaliser des logements individuels locatifs. Les études d'avant-projet ont été menées durant cette année 2018.

Sur le secteur 2 :

Ilot 2-86 : Les études d'avant-projet ont été menées durant cette année 2018.

Modification du programme des constructions

a) Rappel du programme des constructions du dossier de réalisation

La répartition des constructions se fera de la manière suivante :

- 150 lots libres,
- 70 maisons individuelles en locatif,
- 70 maisons individuelles en primo-accession,
- 3 000 m² de SHON destinés aux logements collectifs en locatif,
- 5 900 m² de SHON destinés aux logements collectifs en accession,
- 7 000 m² de SHON destinés aux activités commerciales et de services
- 630 m² de SHON destinés au service public

b) Rappel du programme mis en œuvre en 2010

quantité	désignation	SHON
150	lots libres,	30 000 m ²
70	maisons individuelles en locatif,	8 400 m ²
70	maisons individuelles en primo-accession,	8 750 m ²
45	logements collectifs en locatif,	3 000 m ²
95	logements collectifs en accession, activités commerciales et de services service public	5 900 m ² 7 000 m ² 630 m ²
430	Logements	63 680 m²
115	dont logements locatifs soit environ 30%	

c) Programme mis en œuvre en 2018

Programme au 31/12/2018 en comparaison avec le programme CRAC exercice 2017

Programme CRAC exercice 2017			Programme CRAC exercice 2018		
SHON	quantité	désignation	SHON	quantité	désignation
30200 m ²	151	lots libres	30200 m ²	151	lots libres
10000 m ²	100	maisons individuelles locatives	10000 m ²	100	maisons individuelles locatives
630 m ²	14	Béguinage (individuelles en location)	630 m ²	14	Béguinage (individuelles en location)
3720 m ²	31	maisons individuelles en accession	3720 m ²	31	maisons individuelles en accession
3300 m ²	48	collectifs locatifs	3450 m ²	50	collectifs locatifs
0 m ²	0	collectifs Accession	0 m ²	0	collectifs Accession
5400 m ²	84	collectifs: accession résidentielle	5400 m ²	84	collectifs: accession résidentielle
	428			430	
1200 m ²		commerces de RDC et services	1200 m ²	0	commerces de RDC et services
500 m ²		lots doubles (vétérinaire + dentaire)	500 m ²	0	lots doubles (vétérinaire + dentaire)
6000 m ²		Hôtel et commerces : lots d'entrée 1 et 2	6000 m ²	0	Hôtel et commerces : lots d'entrée 1 et 2
7500 m ²		CHAM	7500 m ²	0	CHAM
68450 m ²			68600 m ²	0	

Les 26 logements collectifs de l'îlot 4-15 porteront à 50 le nombre de logements collectifs locatifs.

Article 3 Etat d'avancement des acquisitions réalisées

Toutes les acquisitions étaient terminées en 2011.

Article 4 Etat d'avancement des cessions réalisées et à réaliser

	Total	Sect1	Sect2	Sect3	Sect4
lots libres	151	53	41	37	20
prix moyen HT par lot		44 370	47 761	48 017	41 171
6 827 547		2 351 600	1 958 220	1 776 643	741 083
Parcelles " Individuelles localives"	100	18	25	18	39
prix moyen HT parcelle		20 385,00 €	23 800,00 €	14 380,28 €	18 751,54 €
1 873 726		388 930	595 000	259 485	653 310
Parcelles " Individuelles accession"	31			21	10
prix moyen HT parcelle				16 035	16 484
501 561				336 725	164 836
Collectifs accession résidentielle résidentiels	84	84			
prix moyen HT par logement		11 215			
942 045		942 045			
Collectifs accession	0				0
prix moyen HT par logement					0
0					0
Collectifs localif	50				50
prix moyen HT par logement					10 759,80 €
537 995					537 995
Commerces, services, Hôtel		2		2	2 RDC
		lots à l'entrée		lots doubles	
1 174 838		859 238		175 600	140 000
CHAM			632 800		
Béguinage	14		284 850		
917 650					
12 775 361	430	4 519 813	3 470 870	2 547 454	2 237 224

4 - 1 Cessions réalisées au 31/12/2017 pour la tranche 1

ACQUEREURS	lot	CADASTRE		SURFACE	
		S	N°s		
M. ECEIZA Mme JUSTIN	1.09	ZB	189	556	m²
M. RAMET Melle VAMBRE	1.10	ZB	190	540	m²
M. DELATTRE Melle CARON	1.11	ZB	191	513	m²
M. LAMORY Melle RAMET	1.12	ZB	192	543	m²
M. LEPRETRE Melle SERGENT	1.13	ZB	193	578	m²
M. FRAMMERY Melle LEPRETRE	1.14	ZB	194	545	m²
M. PRUVOST Melle LEPRETRE	1.15	ZB	195	938	m²
M. Mme CAPPIETERS - CALON	1.16	ZB	196	794	m²
M. Mme SERGENT	1.17	ZB	197	746	m²
M. VATINELLE Mme BOMY	1.19	ZB	199	603	m²
M. FOURNIER Melle ANDRIEUX	1.20	ZB	200	456	m²
Mr CREPIN Mlle LANCON	1.23	ZB	203	615	m²
M. Mme LANCON	1.24	ZB	204	609	m²
Lot à vendre	1.25	ZB	205	823	m²
Melle JOUVENCE	1.26	ZB	206	348	m²
M. VOGLIS Mme THOREL	1.27	ZB	207	410	m²
M. MAISON et Mlle HENOT	1.28	ZB	208	612	m²
M. MOULLIERE et Mlle DICKS	1.29	ZB	209	642	m²
M. CLERY - Melle RAMET	1.30	ZB	210	517	m²
Mlle HEDEVIN Jessica	1.31	ZB	211	607	m²
M. MENUGE - Melle CODRON	1.32	ZB	212	594	m²
M. et Mme ROUX - LEZIER	1.33	ZB	213	529	m²
M. GUILBERT Melle MONROY	1.34	ZB	214	585	m²
M. SAMSON Mme FAIT	1.35	ZB	215	554	m²
M. BAILLET Mme FONTAINE	1.36	ZB	216	609	m²
M. CARPENTIER/ Melle BAILLET	1.37	ZB	217	552	m²
Sous compromis	1.38	ZB	218	751	m²
FULGUEIRAS /DEREGNAUCOURT	1.39	ZB	219	528	m²
M. RAMET Melle DESCAMPS	1.40	ZB	220	522	m²
M. VILLENEUVE Melle MOCRETTE	1.41	ZB	221	580	m²
M. BAILLET et Mme BIGOT	1.42	ZB	222	716	m²
Mr HAGNERE Mme DACHICOURT	1.43	ZB	223	846	m²
M. Mme DEPLECHIN	1.44	ZB	224	739	m²
M. DELPECHE	1.45	ZB	225	509	m²
Mme LEFEBVRE	1.46	ZB	226	482	m²
M. Mme MONROY - DELAYEN	1.47	ZB	227	435	m²
M. TISSERAND Melle LEPRETRE	1.48	ZB	228	541	m²
M. CALON Melle JOLY	1.49	ZB	229	375	m²
M. HIVART/MME LOUVET	1.50	ZB	230	395	m²
M. et Mme RAMET Jean-Marc	1.62	ZB	231	435	m²
M. Mme RAMET	1.63	ZB	232	435	m²
M. LEDOUX Melle BERNARD	1.64	ZB	233	522	m²
M. DUBOIS Melle SANNIER	1.65	ZB	234	522	m²
M. MME PRUVOT NOEL	1.66	ZB	235	474	m²
M. D'HAILLECOURT Melle WACOGNE	1.67	ZB	236	482	m²
M. Mme DEWEZ - ROSEY	1.68	ZB	237	490	m²
CARPENTIER / LOUVET	1.69	ZB	238	447	m²
M. MME CHESNIER / LEPRETRE	1.70	AW	269	475	m²
M. LHOMME Melle MAGNIER	1.71	AW	270	476	m²
M. LENOIR Melle CALON	1.72	AW	271	465	m²
M. FOURNIER / Melle LEPRETRE	1.73	ZB	239	478	m²
M. MME COUROUBAS / LEGAY	1.74	ZB	240	446	m²
Mr HAVART Mlle DESCHARLES	1.75	ZB	241	494	m²

Sur 53 lots : 51 parcelles vendues, 1 sous compromis et 1 est disponible à la vente.

Autres lots de la tranche1 :

Collectifs résidentiels : lots 1-18, 1-21, 1-22

Pas de contact en cours

Lot N°1-01 commerce et bureaux

Pas de contact en cours

Lot N°1-02 activités économiques et commerciales / Hôtel

Pas de contact en cours

Une étude a été menée en 2016 par une société spécialisée en urbanisme commercial afin d'établir le potentiel et la pertinence du développement en commerces et services dans le cadre de la ZAC.

4 - 2 : Cessions réalisées au CHAM

Le Centre Hospitalier de l'Arrondissement de Montreuil sur Mer s'est porté acquéreur d'un terrain d'une superficie de 11 300m² pour y construire un EHPAD et autres services hospitaliers annexes. L'acte de vente a été signé le 28 avril 2013. Le prix de la cession a été calculé sur une base de **56€ hors taxes par m² soit 632 800€ Hors taxes**

4 - 3 Cessions réalisées au 31/12/2017 pour le secteur 3

ACQUEREURS	lot	CADASTRE		SURFACE	
		S	N°s		
Mr Rémi ROZIERES Mlle A-Charlotte HANQUEZ	3.01	ZB	261-263	484	m²
Mlle Aurélie CALOIN	3.02	ZB	264	399	m²
Mr Julien SOISSON Mlle Margot GALAND	3.03	ZB	265	475	m²
Mr et Mme PAUCHET Jany et Hasnae	3.04	ZB	266	415	m²
Mr Mathieu ROUX et Mlle Laurence BAROIS	3.17	ZB	274	518	m²
Mr Mickaël HAGNERE Mlle Marie LEDOUX	3.18	ZB	275	518	m²
LEPRETRE Pierre	3.19	ZB	276	518	m²
Mr Alexandre LEPRETRE Mlle Faustine NEMPONT	3.20	ZB	277	616	m²
Mr Yohan DECONINCK et Mme Marine GRONIER	3.21	ZB	278	643	m²
Mr Maxime LISIK Mlle Séverine DESCHARLES	3.22	ZB	279	640	m²
Mr Mme Pierre et M José VINCENT	3.23	ZB	280	550	m²
Mr Mme DIERICKX Nicolas et Amandine	3.24	ZB	281	542	m²
Mr Fabrice PAUL et Mme Kyoko KINOSHITA	3.25	ZB	282	596	m²
Mr Miguel CARON et Mme A-Sophie CALOIN	3.26	ZB	283	525	m²
Mr Pahir YAKACAK Mlle Sophie ECEIZA	3.27	ZB	284	397	m²
Lot à vendre	3.28	ZB	285	829	m²
Mr Mme Ludovic et Cindy LEPINGLE	3.29	ZB	286	596	m²
Mr et Mme Sébastien et Caroline NOURRY	3.30	ZB	287	588	m²
Mr GREVET Guillaume Mme Anne-Sophie GUILMANT	3.31	ZB	288	600	m²
Mr Maxime SAGNIER et Mme Magalie EVRARD	3.32	ZB	289	600	m²
Mr Mme DUBELLOYSylvain et Nathalie	3.33	ZB	290	600	m²
Mr et Mme Sébastien et Marie-Claire VERMEZ	3.34	ZB		600	m²
Mr Fabien RAMET Mlle Laurie FAIT	3.40	ZB	292	549	m²
Mme Eugénie DEBAETS	3.41	ZB	293	526	m²
Mr Mme Marc et Marie MEUROT	3.42	ZB	294	575	m²
Mme Claire DETRIEVIERE	3.43	ZB	295	459	m²
Mr Sylvain DAYEZ Mlle Isabelle KAZMIERCZAK	3.44	ZB	296	408	m²
Mme Emilienne VILLAIN	3.45	ZB	297	467	m²
Mr Mme MARQUIS Sandrine et Fabrice	3.46	ZB	298	392	m²
Mr Mme Joséito et Emilie WALLOIS	3.47	ZB	299	388	m²
Mr Cédric CALOIN	3.48	ZB	300	370	m²
Mr Mme Christophe et Justine MONROY	3.49	ZB	301	578	m²
Mr et Mme CALOIN Tony et Marine	3.50	ZB	302	707	m²
Mlle Laure DUQUESNOY Mr Mathieu FRAPPART	3.51	ZB	303	642	m²
Mr Mme Guy et Francine DUREZ	3.52	ZB	304	513	m²
Mr Mme Jean-Pierre et Valérie CODRON	3.53	ZB	305	510	m²
Mr Mme HALLARD BOUTILLIER	3.54	ZB	306	527	m²

Soit sur 37 parcelles, 36 sont vendues; et 1 parcelle est disponible.

Auxquels il faut ajouter :

Le lot double (3-63 et 3-64) qui a été vendu à M GOUBE pour y construire une clinique vétérinaire

Le lot double (3-61 et 3-62) qui est disponible.

4 - 4 Cessions réalisées au 31/12/2017 pour le secteur 4

ACQUEREURS	lot	CADASTRE			ADRESSE	SURFACE (m ²)
		S	N°s	N°	Voirie	
Mr Mme PRUVOST Christophe	4.01	ZB	328	6	Rue A. de St Exupéry	317
Mr Mme RAMET J-Marc et Cathie	4.02	ZB	329	37	A. Du Mal Ney	284
Mr Mme RAMET J-Marc et Cathie	4.03	ZB	330	35	A. Du Mal Ney	282
Mme PAILLE Laetitia	4.38	ZB	344	2	Rue Du Gal Roguet	373
M. DELPANQUE Kevin	4.39	ZB	345	4	Rue Du Gal Roguet	402
M. WADOUX et Mme BINDA	4.40	ZB	346	6	Rue Du Gal Roguet	375
M. et Mme BEZEAU	4.41	ZB	347	8	Rue Du Gal Roguet	373
Mme RAMET Caroline	4.42	ZB	350	10	Rue Du Gal Roguet	375
Mme CALON Fabienne	4.43	ZB	351	12	Rue Du Gal Roguet	375
M. BEAUSSART et Mme LEMAITRE	4.44	ZB	352	14	Rue Du Gal Roguet	460
M. MAZURE et Mme TILMAN	4.45	ZB	353	16	Rue Du Gal Roguet	481
DUBE Nicolas et CAFFIER Laurie	4.50	ZB	355	8	Rue A. de St Exupéry	363
Mr RAMET Matthieu	4.51	ZB	356	10	Rue A. de St Exupéry	363
Mr LAMOUR Mme BAILLY	4.52	ZB	357	12	Rue A. de St Exupéry	376
Mr DUBROMEL Mme DUHAMEL	4.53	ZB	358	14	Rue A. de St Exupéry	390
Mr SCHOONACKER Mme LEPRETRE	4.54	ZB	359	16	Rue A. de St Exupéry	404
Mr Mme RAMET J-Marc et Cathie	4.57	ZB	349	22	Rue A. de St Exupéry	363
Mr BYHET Mme FAIT	4.58	ZB	349	24	Rue A. de St Exupéry	368

Soit sur l'année 2017 : 17 parcelles vendues et 1 à régulariser en 2019 (4.45)

Article 5 Evolution du bilan prévisionnel

5 - 1 Rappel du bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisées au 31-12-2017

	DEPENSES	BUDGET PREVISIONNEL HT	DEPENSES REALISEES HT
Charge foncière			HT
Acquisitions foncières		1 611 911 €	1 611 911 €
Frais d'actes		60 239 €	60 239 €
Indemnités locatives		160 623 €	160 623 €
		1 832 772 €	1 832 772 €
Phase Etudes préliminaires			
Urbanisme : dossier création, concertation		45 050 €	45 050 €
Assistance Maîtrise d'ouv. Urbanisme		45 500 €	45 500 €
géomètre		18 489 €	18 489 €
études de sol y compris études carrières		52 181 €	52 181 €
archéologie (taxe)		81 630 €	81 630 €
Modification du PLU		15 900 €	15 900 €
Etudes phoniques		5 050 €	5 050 €
		263 799 €	263 799 €
Phase travaux			
Marché RAMERY VRD et paysagement		6 319 712 €	4 808 036 €
Actualisation (rapts en maîtrise d'ouvrage)			
Avenants au marché au 31/12/2015		474 609 €	474 609 €
Avenants à passer		16 174 €	
Autres travaux : hors marché		147 677 €	68 423 €
Lot3 (Giratoire et canifère)		98 091 €	62 819 €
Travaux EDF moyenne tension		221 070 €	172 799 €
Travaux GRDF		1 496 €	1 496 €
Raccordements assainissement		5 475 €	6 475 €
Raccordement Eau		5 388 €	5 388 €
Etudes télécom		2 525 €	2 525 €
PROVISIONS			
Affas		83 850 €	
Adaptation de la station		30 000 €	
Travaux divers			
fauchage		20 000 €	14 091 €
fibre optique		3 425 €	3 425 €
Fouilles archéologiques de sauvegarde		937 197 €	749 758 €
		8 366 689 €	6 380 846 €
Ingénierie et géomètre			
Maîtrise d'œuvre travaux + révision		419 047 €	350 721 €
Autres travaux : hors marché			
Contrôle technique		4 550 €	4 550 €
géomètre		144 700 €	115 487 €
CSPS		14 950 €	10 894 €
Hydrogéologue		874 €	874 €
Etude marché Adenda		10 000 €	10 000 €
Avocat		8 188 €	8 188 €
		600 308 €	498 713 €
montant total travaux /aménagement		8 986 997 €	6 867 558 €
Maîtrise d'ouvrage			
Gestion opération et frais de gestion		600 000 €	
Reprographie, publicité, taxes		100 000 €	87 687 €
AMO (y compris actualisation sur AMO)		366 572 €	291 572 €
Frais financiers :		715 107 €	581 440 €
Actualisation		821 884 €	180 231 €
		2 603 564 €	1 140 930 €
Total des dépenses		13 667 132 €	10 106 059 €

	RECETTES	BUDGET PREVISIONNEL HT	RECETTES REALISEES HT
RECETTES			
100	maisons individuelles en location	1 873 726 €	414 615 €
31	maisons individuelles en accession	501 561 €	319 093 €
151	lots libres	6 829 213 €	4 460 219 €
48	collectifs localité	537 995 €	537 995 €
0	collectifs Accession	- €	- €
84	collectifs: accession résidentielle	942 045 €	- €
	Commerce bureaux Hotel services	1 174 838 €	163 600 €
14	Béguinaga	284 860 €	- €
	CHAM	632 800 €	632 800 €
	remboursement partiel des fouilles	506 212 €	506 212 €
Total des recettes		13 283 239 €	7 034 534 €

Marge prévisionnelle	383 692,91 €
Treasorerie (recettes - dépenses)	3 070 626 €

5 - 2 Bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisées au 31-12-2018

	DEPENSES	BUDGET PREVISIONNEL HT	DEPENSES REALISEES HT
Charge foncière			HT
Acquisitions foncières		1 611 911 €	1 611 911 €
Frais d'actes		60 239 €	60 239 €
Indemnités locales		160 623 €	160 623 €
		1 832 772 €	1 832 772 €
Phase Etudes préliminaires			
Urbanisme : dossier création, concertation		45 050 €	45 050 €
Assistance Maîtrise d'ouv. Urbanisme		45 500 €	45 500 €
géomètre		18 489 €	18 489 €
études de sol y compris études carrières		52 181 €	52 181 €
archéologie (taxe)		81 630 €	81 630 €
Modification du PLU		15 900 €	15 900 €
Etudes phoniques		5 050 €	5 050 €
		263 799 €	263 799 €
Phase travaux			
Marché RAMERY VRD et paysagement		6 319 712 €	5 368 562 €
Actualisation (repris en maîtrise d'ouvrage)			
Avenants au marché au 31/12/2015		474 609 €	474 609 €
Avenants à passer		16 174 €	
Autres travaux : hors marché		147 877 €	68 423 €
Lot3 (Gratoire et cannière)		98 091 €	62 819 €
Travaux EDF moyenne tension		221 070 €	192 419 €
Travaux GRDF		1 498 €	1 496 €
Raccordements assainissement		5 475 €	5 475 €
Raccordement Eau		5 388 €	5 388 €
Etudes télécom		2 525 €	2 525 €
PROVISIONS			
Aléas		83 850 €	
Adaptation de la station		30 000 €	
Travaux divers			
fauchage		20 000 €	20 691 €
fibre optique		3 425 €	3 425 €
Fouilles archéologiques de sauvegarde		937 197 €	749 756 €
		8 366 689 €	6 955 590 €
Ingenierie et géomètre			
Maîtrise d'œuvre travaux + révision		419 047 €	362 363 €
Autres travaux : hors marché			
Contrôle technique		4 550 €	4 550 €
géomètre		144 700 €	123 740 €
CSPS		14 950 €	12 298 €
Hydrogéologue		874 €	874 €
Etude marché Adenda		10 000 €	10 000 €
Avocat		6 188 €	6 188 €
		600 308 €	520 013 €
montant total travaux /aménagement		8 986 997 €	7 476 603 €
Maîtrise d'ouvrage			
Gestion opération et frais de gestion		600 000 €	
Reprographie, publicité, taxes		100 000 €	87 887 €
AMO (y compris actualisation sur AMO)		366 672 €	316 672 €
frais financiers :		715 107 €	581 440 €
Actualisation		821 884 €	180 231 €
		2 603 664 €	1 165 930 €
Total des dépenses		13 657 132 €	10 738 105 €

	RECETTES	BUDGET PREVISIONNEL HT	RECETTES REALISEES HT
100	maisons individuelles en location	1 873 726 €	414 616 €
31	maisons individuelles en accession	601 661 €	319 093 €
151	lots libres	6 827 647 €	4 620 712 €
50	collectifs locaux	537 995 €	537 995 €
0	collectifs Accession	- €	- €
84	collectifs: accession résidentielle	942 045 €	- €
	Commerce bureaux Hotel services	1 174 838 €	163 600 €
14	Béguinage	284 850 €	- €
	CHAM	632 800 €	632 800 €
	remboursement partiel des fouilles	506 212 €	506 212 €
Total des recettes		13 261 673 €	7 195 027 €

Marge prévisionnelle	-	386 569,46 €	
Trésorerie (recettes - dépenses)	-		3 643 078 €

5 - 3 Evolution des dépenses par rapport au CRAC précédant :

	Valeur 24/11/2008	Valeur 31/12/2017	Valeur 31/12/2018	Evolution 2017- 2018
Indice TP	92.97	106.4	110	+3.4%
Acquisitions foncières	1 886 572 €	1 832 772 €	1 832 772 €	0%
Montant des études	255 362 €	263 799 €	263 799 €	0%
Montant de l'aménagement	8 013 528 €	8966997 €	8 966 997 €	0 %
Frais de Maîtrise d'Ouvrage	1 619 330 €	2 603 564 €	2 603 564 €	0%
Dépenses totales HT	11 774 792 €	13 667132 €	13 667 132 €	0%

Soit pas d'augmentation des dépenses prévisionnelles

5 - 4 Evolution des recettes par rapport au CRAC 2017

Le montant attendu des cessions des charges foncières du présent CRAC diminue de 1 666€ HT par rapport au CRAC 2017 (poste concerné : lots libres) ; soit un montant de : **13 281 573 €HT**.

Qui se répartissent comme suit :

<i>RECETTES</i>	<i>BUDGET PREVISIONNEL HT</i>
100 : maisons individuelles en location	1 873 725 €
31 : maisons individuelles en accession	501 561 €
151 : lots libres	6 827 547 €
50 : collectifs locatifs	537 995 €
0 : collectifs Accession	- €
84 : collectifs : accession résidentielle	942 045 €
Commerce bureaux Hotel services	1 174 838 €
14 : Béguinage	284 850 €
CHAM	632 800 €
remboursement partiel des fouilles	506 212 €
Total des recettes	13 281 573 €

5-5 Bilan de l'opération d'aménagement

La différence entre les recettes prévisionnelles (13 281 573€HT) et les dépenses prévisionnelles (13 667 132 €HT) fait apparaître un déficit de l'opération d'aménagement de : 385 559 €HT.

Commune d'Etaples-sur-Mer

« Domaine du Chemin des Prés »



Exercice 2018

Concession d'Aménagement
à la Société Flandre Opale Habitat

Compte-Rendu d'Activité au Concédant



Présentation en mairie le 25/03/2019



Flandre Opale Habitat
Groupe ActionLogement

CRAC 2018 en date du 25 mars 2019

1

Table des matières

ARTICLE 1 RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3

- 1-1 Rappel de l'historique 3
- 1-2 Cadre juridique du CRAC 3
- Rappel des termes du traité de concession 3

ARTICLE 2 ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS 4

- 2-1 Avancement du Programme des Equipements publics au 31/12/2018 4
 - Travaux de la tranche 1 4
 - Travaux du secteur 3 4
 - Remise des ouvrages des tranches 1 et 3 à la Ville d'Etaples-sur-mer 4
 - Travaux du secteur 4 5
 - Travaux du secteur 2 5
 - Travaux CHAM 5
 - Travaux giratoire 5
 - Travaux carrière 5
- 2-2 Evolution du programme des constructions 5
 - Avancement du programme locatif 5
 - Modification du programme des constructions 6

ARTICLE 3 ETAT D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS REALISEES 7

ARTICLE 4 ETAT D'AVANCEMENT DES CESSIONS REALISEES ET A REALISER 7

- 4-1 Cessions réalisées au 31/12/2017 pour la tranche 1 8
 - Collectifs résidentiels : lots 1-18, 1-21, 1-22 9
 - Lot N°1-01 commerce et bureaux 9
 - Lot N°1-02 activités économiques et commerciales / Hôtel 9
- 4-2 : Cessions réalisées au CHAM 9
- 4-3 Cessions réalisées au 31/12/2017 pour le secteur 3 10
- 4-4 Cessions réalisées au 31/12/2017 pour le secteur 4 11

ARTICLE 5 EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL 12

- 5-1 Rappel du bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisés au 31-12-2017 12
- 5-2 Bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisés au 31-12-2018 13
- 5-3 Evolution des dépenses par rapport au CRAC précédant : 14
- 5-4 Evolution des recettes par rapport au CRAC 2017 14
- 5-5 Bilan de l'opération d'aménagement 14

CRAC 2018 en date du 25 mars 2019

2

Article 1 Rappel du Cadre Juridique de la Concession d'Aménagement

1 - 1 Rappel de l'historique

Le déroulement de la Zone d'Aménagement Concerté du Domaine du Chemin des Prés a été jalonné selon le calendrier suivant :

Délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2005 : confirme la décision de confier à la SA LOGIS 62 les études, approuve les principes de la concertation de la réalisation de la ZAC et engage l'ouverture de la concertation.

Délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2006 approuve le bilan de la concertation engagée, le dossier de création, le périmètre de la ZAC, le programme global prévisionnel des constructions, le régime de dispense de TLE et le mode de réalisation par concession.

Signature du traité de concession le 21 décembre 2005 entre la ville et la société LOGIS 62.

Délibération en date du 3 juillet 2008 du Conseil Municipal : approuve la modification du PLU qui classe le terrain en secteur 1 AU.

Délibération en date du 3 juillet 2008 du Conseil Municipal approuve le dossier de réalisation de la ZAC.

Délibération en date du 3 juillet 2008 du Conseil Municipal : approuve le programme des équipements publics de la ZAC.

Délibération en date du 2 février 2009 du Conseil Municipal : approuve le principe du recours à la Déclaration d'Utilité Publique.

L'avenant N°1 au contrat de concession, approuvé par le Conseil Municipal le 29 novembre 2012 porte la durée de concession au 31 décembre 2014.

L'avenant N°2 au contrat de concession, approuvé par le Conseil Municipal le 27 février 2014, a eu pour objet de modifier l'article 2 de la convention afin de porter à 15 ans la durée totale de la concession ; soit jusqu'au 31 décembre 2020.

1 - 2 Cadre juridique du CRAC

Rappel des termes du traité de concession

Chaque année, à la date du 31 mars, le concessionnaire remet au concédant le bilan annuel d'activité qui comprend :

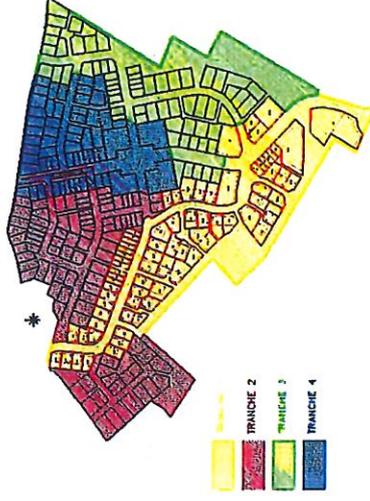
- L'état d'avancement du programme des équipements avant et durant l'année écoulée
- L'état des acquisitions réalisées avant et durant l'année écoulée
- L'état des cessions réalisées avant et durant l'année écoulée
- Le bilan prévisionnel actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération
- Le planning actualisé de réalisation.

Le bilan annuel d'activité précisera les obligations respectives des parties pour l'année à venir, dans le phasage et la réalisation des équipements tels qu'ils résulteront de l'arrêt de réalisation de la ZAC ...

CRAC 2018 en date du 25 mars 2019

3

Article 2 Etat d'avancement du programme des équipements publics



2 - 1 Avancement du Programme des équipements publics au 31 / 12 / 2018

Travaux de la tranche 1

- Ordre de service phase 1 : 8 mars 2010
- Achèvement Phase 1 : 21 février 2011
- Ordre de service de la phase 2 :
- Achèvement phase 2 : 21 février 2013
- Lever des réserves 9 octobre 2013

Travaux du secteur 3

- Ordre de service phase 1 : 17 janvier 2011
- Achèvement Phase 1 : 28 septembre 2011
- Ordre de service de la phase 2 : 28 avril 2014
- Achèvement phase 2 : 27 juillet 2015
- Lever des réserves prévues : 28 septembre 2015

Remise des ouvrages des tranches 1 et 3 à la Ville d'Etaples-sur-mer

Rappel de l'article 12 de la convention de concession.

Article 12. Achèvement et remise des ouvrages.

Lors de la remise du bilan annuel d'activité, le concessionnaire remettra au concédant les ouvrages ou parties d'ouvrages dont le parfait achèvement aura été contradictoirement constaté. En cas de désaccord un arbitrage pourra être sollicité auprès d'une personne qualifiée désignée dans les conditions prévues à l'article 2 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967. Pour l'appréciation de cet achèvement ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions des avant-projets, lorsqu'ils n'ont pas caractère substantiel, ou des maifaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation. La garantie d'achèvement prévue à l'article 9 prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage uniquement. La garantie de versement de la participation forfaitaire prévue à l'article 9 prend fin à la date du dernier versement.

CRAC 2018 en date du 25 mars 2019

4

Par application de cet article les ouvrages réalisés dans le cadre des « tranches 1 et 3 » ainsi que le giron de la route de Fromessent sont remis au concédant. La ville d'Etaples sur Mer en assure désormais l'entretien et la police, elle assure également, pour cette partie d'ouvrage, les obligations résultant de la Police de l'Eau.

Les dossiers des ouvrages exécutés ont été déposés en mairie le 17 décembre 2013 par les soins du Maître d'œuvre la société Profil Ingénierie.

L'acte de rétrocession des deux tranches a été rédigé par Maître RAMON, Notaire à Etaples-sur-mer.

Travaux du secteur 4

- Ordre de service Phase 1 : 31 mars 2014
- Achèvement Phase 1 : 31 mars 2015
- Ordre de service de la phase 2 : 9 avril 2018
- Achèvement Phase 2 : 9 octobre 2018

Travaux du secteur 2

- Ordre de service Phase 1 : 9 juillet 2018
- Achèvement Phase 1 et 2 : 2^{ème} semestre 2019

Travaux CHAM

Les travaux relatifs à la desserte des terrains d'assiette du CHAM et du Béguinage sont terminés.

Travaux vitrolize

Ces travaux ont été réalisés en 2016

Travaux carrière

Ces travaux ont été réalisés en 2016

2 - 2 Evolution du programme des constructions

Avancement du programme localif

Sur la Tranche 1 les 18 logements localifs individuels ont été livrés courant février 2014.

Sur les secteurs 3 et 4 :

L'ilot 4-14 : 24 logements collectifs localifs et 2 logements individuels ont été livrés fin 2017.

lots 3-13 ; 4-15 ; 4-17 ; 4-18 ; 4-20 : demande de permis de construire déposée le 2/10/2018 pour la réalisation de 21 logements individuels et 26 logements collectifs.

lot 3-15 : demande de permis de construire déposée le 2/10/2018 pour la réalisation de 4 logements individuels.

lot 4-04 : demande de permis de construire déposée le 2/10/2018 pour la réalisation de 7 logements individuels.

lots 4-12 et 4-13 : Sur chacun de ces lots il est prévu de réaliser des logements individuels localifs. Les études d'avant-projet ont été menées durant cette année 2018.

Sur le secteur 2 :

lot 2-46 : Les études d'avant-projet ont été menées durant cette année 2018.

Modification du programme des constructions

a) Rappel du programme des constructions du dossier de réalisation

La répartition des constructions se fera de la manière suivante :

- 150 lots libres,
- 70 maisons individuelles en localif,
- 70 maisons individuelles en primo-accession,
- 3 000 m² de SHON destinés aux logements collectifs en localif,
- 5 900 m² de SHON destinés aux logements collectifs en accession,
- 7 000 m² de SHON destinés aux activités commerciales et de services
- 630 m² de SHON destinés au service public

b) Rappel du programme mis en œuvre en 2010

quantité	désignation	SHON
150	lots libres,	30 000 m ²
70	maisons individuelles en localif,	8 400 m ²
70	maisons individuelles en primo-accession,	8 750 m ²
45	logements collectifs en localif,	3 000 m ²
95	logements collectifs en accession,	5 900 m ²
	activités commerciales et de services	7 000 m ²
	service public	630 m ²
430	Logements	63 680 m ²
115	dont logements localifs	
	soit environ 30%	

c) Programme mis en œuvre en 2018

Programme au 31/12/2018 en comparaison avec le programme CRAC exercice 2017

Programme CRAC exercice 2017		Programme CRAC exercice 2018	
SHON	quantité	SHON	quantité
30200 m ²	151	30200 m ²	151
10000 m ²	100	10000 m ²	100
630 m ²	14	630 m ²	14
3720 m ²	31	3720 m ²	31
3300 m ²	48	3450 m ²	50
0 m ²	0	0 m ²	0
5400 m ²	24	5400 m ²	24
1300 m ²	43	1200 m ²	43
600 m ²	0	600 m ²	0
2500 m ²	0	2500 m ²	0
68450 m ²		68800 m ²	
	désignation		désignation
	lots libres		lots libres
	maisons individuelles localives		maisons individuelles localives
	Béguinage (individuelles en location)		Béguinage (individuelles en location)
	maisons individuelles en accession		maisons individuelles en accession
	collectifs localifs		collectifs localifs
	collectif Accession		collectifs Accession
	collectif accession résidentielle		collectifs accession résidentielle
	commerces de NDC et services		commerces de NDC et services
	lots doubles (vétérinaire + domaine)		lots doubles (vétérinaire + domaine)
	Hôtel et commerces : lots d'entrée 1 et 2		Hôtel et commerces : lots d'entrée 1 et 2
	CHAM		CHAM

Les 26 logements collectifs de l'ilot 4-15 porteront à 50 le nombre de logements collectifs localifs.

Article 3 Etat d'avancement des acquisitions réalisées

Toutes les acquisitions étaient terminées en 2011.

Article 4 Etat d'avancement des cessions réalisées et à réaliser

	Total	Sect1	Sect2	Sect3	Sect4
lots libres	151	53	41	37	20
prix moyen HT par lot	6 827 547	44 319	47 161	48 017	41 171
Parcelles " Individuelles localiter "	100	18	25	18	39
prix moyen HT parcelle	1 873 725	20 365,00 €	23 460,00 €	14 300,28 €	18 783,54 €
Parcelles " Individuelles accession "	31			21	10
prix moyen HT parcelle	501 581			16 035	16 414
Collectifs accession résidentiels	84	84			164 838
prix moyen HT par logement	942 045	11 215			
Collectifs accession	0				0
prix moyen HT par logement	0				
Collectifs localit	50				50
prix moyen HT par logement	537 895				10 750,00 €
Commerces, services, Hôtel	14	2	2		537 895
CHAM	1 174 939	632 800	175 600		2 800
Béguinage	817 650	284 850			284 850
	12 776 361	4 519 832	3 470 070	2 517 454	2 237 224

4 - 1 Cessions réalisées au 31/12/2017 pour la tranche 1

ACQUEREURS	lot	CADASTRE		SURFACE
		S	N°s	
M. ECEIZA / Mme JUSTIN	1.09	ZB	189	556 m²
M. RAMET / Mlle YAMBRE	1.10	ZB	190	540 m²
M. DELATRE / Mlle CARON	1.11	ZB	191	513 m²
M. LAMORY / Mlle RAMEY	1.12	ZB	192	543 m²
M. LEPRETRE / Mlle SERGENT	1.13	ZB	193	578 m²
M. FRAMMERY / Mlle LEPRETRE	1.14	ZB	194	545 m²
M. PRUVOST / Mlle LEPRETRE	1.15	ZB	195	938 m²
M. Mme GAPIETERS - CALON	1.16	ZB	196	794 m²
M. Mme SERGENT	1.17	ZB	197	746 m²
M. VATINELLE / Mme BOMY	1.19	ZB	199	603 m²
M. FOURNIER / Mlle ANDRIEU	1.20	ZB	200	456 m²
M. CREPIN / Mlle LANCON	1.23	ZB	203	615 m²
M. Mme LANCON	1.24	ZB	204	609 m²
Lot à vendre	1.25	ZB	205	823 m²
Mlle JOUVENCE	1.26	ZB	206	348 m²
M. VOGLIS / Mme THOREL	1.27	ZB	207	410 m²
M. MAISON et Mlle HENOT	1.28	ZB	208	612 m²
M. MOULLIERE et Mlle DICKS	1.29	ZB	209	642 m²
M. CLERY - Mlle RAMEY	1.30	ZB	210	517 m²
Mlle HEDEVIN / Jessica	1.31	ZB	211	607 m²
M. MENUGE - Mlle CODRON	1.32	ZB	212	594 m²
M. et Mme ROUX - LEZIER	1.33	ZB	213	529 m²
M. GUILBERT / Mlle MONROY	1.34	ZB	214	585 m²
M. SAMSON / Mme FAIT	1.35	ZB	215	554 m²
M. BAILLET / Mme FONTAINE	1.36	ZB	216	609 m²
M. CARPENTIER / Mlle BAILLET	1.37	ZB	217	552 m²
Sous compromis	1.38	ZB	218	751 m²
FULGIERAS / DEREGNAUCOURT	1.39	ZB	219	628 m²
M. RAMEY / Mlle DESCAMPS	1.40	ZB	220	822 m²
M. VILLENEUVE / Mlle MOCREFFE	1.41	ZB	221	680 m²
M. BAILLET et Mme BIGOT	1.42	ZB	222	716 m²
M. HAGNERE / Mme DACHICOURT	1.43	ZB	223	846 m²
M. Mme DEPLECHIN	1.44	ZB	224	739 m²
M. DELPECHE	1.45	ZB	225	509 m²
Mme LEFEBVRE	1.46	ZB	226	482 m²
M. Mme MONROY - DELAYEN	1.47	ZB	227	495 m²
M. TISSERAND / Mlle LEPRETRE	1.48	ZB	228	541 m²
M. CALON / Mlle JOLY	1.49	ZB	229	375 m²
M. HIVART / Mme LOUVET	1.50	ZB	230	395 m²
M. et Mme RAMEY - Jean-Marc	1.62	ZB	231	435 m²
M. Mme RAMEY	1.63	ZB	232	435 m²
M. LEDOUX / Mlle BERNARD	1.64	ZB	233	622 m²
M. DUBOIS / Mlle SANNIER	1.65	ZB	234	522 m²
M. Mme PRUVOT - NOEL	1.66	ZB	235	474 m²
M. DHALLECOURT / Mlle WAGOGNE	1.67	ZB	236	482 m²
M. Mme DEWIEZ - ROSEY	1.68	ZB	237	490 m²
CARPENTIER / LOUVET	1.69	ZB	238	447 m²
M. Mme CHESNIER / LEPRETRE	1.70	AM	239	475 m²
M. L'HOMME / Mlle MAGNIER	1.71	AM	270	476 m²
M. LENOIR / Mlle CALON	1.72	AM	271	465 m²
M. FOURNIER / Mlle LEPRETRE	1.73	ZB	239	478 m²
M. Mme COUROUBAS / LEGAY	1.74	ZB	240	446 m²
M. HAVART / Mlle DESCHARLES	1.75	ZB	241	494 m²

Sur 53 lots : 51 parcelles vendues, 1 sous compromis et 1 est disponible à la vente.

Autres lots de la tranchée L :

Collectifs résidentiels : lots 1-18, 1-21, 1-22

Pas de contact en cours

Lot N°1-01 commerce et bureaux

Pas de contact en cours

Lot N°1-02 activités économiques et commerciales / Hôtel

Pas de contact en cours

Une étude a été menée en 2016 par une société spécialisée en urbanisme commercial afin d'établir le potentiel et la pertinence du développement en commerces et services dans le cadre de la ZAC.

4 - 2 : Cessions réalisées au CHAM

Le Centre Hospitalier de l'Arrondissement de Montreuil sur Mer s'est porté acquéreur d'un terrain d'une superficie de 11 300m² pour y construire un EHPAD et autres services hospitaliers annexes. L'acte de vente a été signé le 28 avril 2013. Le prix de la cession a été calculé sur une base de 56€ hors taxes par m² soit 632 800€ Hors taxes

4 - 3 Cessions réalisées au 31/12/2017 pour le secteur 3

ACQUEREURS	lot	CADASTRE		SURFACE
		s	N°s	
Mr Rémi ROZIERES Mlle A. Charlotte HANQUEZ	3.01	ZB	25 263	484 m ²
Mlle Aurélie CALOIN	3.02	ZB	264	399 m ²
Mr Julien SOISSON Mlle Margot GALAND	3.03	ZB	265	475 m ²
Mr et Mme PAUCHET Jany et Hasnae	3.04	ZB	266	415 m ²
Mr Mathieu ROUX et Mlle Laurence BAROIS	3.17	ZB	274	518 m ²
Mr Mickael HAGNERE Mlle Marie LEDOUX	3.18	ZB	275	518 m ²
LEPRETRE Pierre				
Mr Alexandre LEPRETRE Mlle Faustine NEMFON	3.19	ZB	276	518 m ²
Mr Yohann DECONINCK et Mme Marine GRONIER	3.20	ZB	277	616 m ²
Mr Maxime LISIK Mlle Sœurine DESCHARLES	3.21	ZB	278	643 m ²
Mr Mme Pierre et M. José VINCENT	3.22	ZB	279	550 m ²
Mr Mme DIERICK Nicolas et Amandine	3.23	ZB	280	550 m ²
Mr Fabrice PAUL et Mme Kyoko KINOSHITA	3.24	ZB	281	542 m ²
Mr Miguel CARON et Mme A. Sophie CALOIN	3.25	ZB	282	596 m ²
Mr Pahl YAKACAK Mlle Sophie ECEIZA	3.26	ZB	283	525 m ²
Lot à vendre	3.27	ZB	284	397 m ²
	3.28	ZB	285	829 m ²
Mr Mme Ludoovic et Cindy LEPRINGLE	3.29	ZB	286	536 m ²
Mr et Mme Sébastien et Caroline NOURRY	3.30	ZB	287	588 m ²
Mr GREVET Guillaume Mme Aline Sophie GUILDMANT	3.31	ZB	288	600 m ²
Mr Maxime SAGNIER et Mme Magalie EVRARD	3.32	ZB	289	600 m ²
Mr Mme DUBELLOY Sylvain et Nathalie	3.33	ZB	290	600 m ²
Me et Mme Sébastien et Marie-Chaire VERMEZ	3.34	ZB	292	600 m ²
Mr Fabien RAMET Mlle Laurie FAIT	3.40	ZB	293	549 m ²
Mme Eugénie DEBAETS	3.41	ZB	293	526 m ²
Mr Mme Marc et Marie MEUROT	3.42	ZB	294	575 m ²
Mme Claire DETRIEVIERE	3.43	ZB	295	459 m ²
Mr Sylvain DAYEZ Mlle Isabelle KAZMIERCZAK	3.44	ZB	296	408 m ²
Mme Emiliebra VELLAIN	3.45	ZB	297	457 m ²
Mr Mme MARQUIS Sandrine et Fabrice	3.46	ZB	298	388 m ²
Mr Mme Joséillo et Emilie WALLOIS	3.47	ZB	299	388 m ²
Mr Cédric CALOIN	3.48	ZB	300	370 m ²
Mr Mme Christophe et Justine MONROY	3.49	ZB	301	578 m ²
Mr et Mme CALOIN Tony et Marine	3.50	ZB	302	707 m ²
Mlle Laure DUQUESNOY Mr Mathieu FRAPPART	3.51	ZB	303	642 m ²
Mr Mme Guy et Francine DUREZ	3.52	ZB	304	513 m ²
Mr Mme Jean-Pierre et Valérie CODRON	3.53	ZB	305	510 m ²
Mr Mme HALLARD BOUTILLIER	3.54	ZB	306	627 m ²

Soit sur 37 parcelles, 36 sont vendues, et 1 parcelle est disponible.
Auxquels il faut ajouter :
Le lot double (3-63 et 3-64) qui a été vendu à M GOUBE pour y construire une clinique vétérinaire
Le lot double (3-61 et 3-62) qui est disponible.

5 - 2 Bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisés au 31-12-2018

DEPENSES	BUDGET PREVISIONNEL HT	DEPENSES REALISEES HT
Charges financières	1 811 911 €	1 811 911 €
Acquisitions foncières	60 239 €	60 239 €
Frais études	160 825 €	160 825 €
Indemnités locales	1 832 772 €	1 832 772 €
Phas	45 050 €	45 050 €
Urbanisme : densité, cotations, concertation	45 500 €	45 500 €
Aménagements locaux (voirie, Urbanisme)	18 489 €	18 489 €
Planification	52 181 €	52 181 €
Frais de taxi et transports études variantes	81 030 €	81 030 €
Urbanisme (M. U.)	15 900 €	15 900 €
Etudes géomatiques	5 050 €	5 050 €
Phase travaux	249 779 €	249 779 €
Maintenance VMD - et programmation	5 319 712 €	5 388 562 €
Entretien des voiries (M. U.)	248 000 €	248 000 €
Aménagements au sein du CRAC	18 174 €	18 174 €
Arrière plan	129 077 €	129 077 €
LES	221 070 €	221 070 €
LES (hors travaux de voirie)	162 410 €	162 410 €
Travaux EDF moyen tension	1 485 €	1 485 €
Travaux GRDF	5 472 €	5 472 €
Recommandations assainissement	5 388 €	5 388 €
Recommandation Eau	2 525 €	2 525 €
Travaux Urbanisme	2 025 €	2 025 €
PROVISIONS		
AMIS	63 050 €	63 050 €
Attribution de la station	30 000 €	30 000 €
Travaux divers		
Nettoyage	20 000 €	20 000 €
Site urbain	3 000 €	3 000 €
Peinture archéologique de murure parois	637 107 €	637 107 €
	8 388 889 €	8 388 889 €
Indemnités et dépenses	419 047 €	392 365 €
Indemnités locales	4 500 €	4 500 €
Contrats nettoyage	144 700 €	123 740 €
CFPB	14 050 €	12 268 €
Protections	874 €	874 €
Indemnités / Induits	10 000 €	10 000 €
Abord	600 300 €	620 010 €
Maintenance (hors travaux d'aménagement)	8 986 997 €	7 416 803 €
Maintenance	600 000 €	600 000 €
Devient opération et frais de gestion	100 000 €	87 087 €
Maintenance, entretien, travaux	2 000 000 €	1 900 000 €
Maintenance (hors travaux d'aménagement)	3 986 997 €	3 516 913 €
Maintenance :	821 884 €	811 410 €
Amélioration	2 005 264 €	1 685 593 €
Total des dépenses	13 807 132 €	10 728 105 €

RECETTES	BUDGET PREVISIONNEL HT	RECETTES REALISEES HT
100:maisons individuelles en location	1 873 725 €	414 015 €
31:maisons individuelles en accession	501 561 €	501 561 €
151:lots libres	6 827 547 €	4 510 712 €
50:collectifs locaux	537 995 €	537 995 €
0:collectifs Accession	- €	- €
84:collectifs: accession résidentielle	942 045 €	87 087 €
Commerce bureaux Hotel services	1 174 838 €	519 072 €
141:Bâguinage	284 850 €	181 410 €
CHAM	632 800 €	632 800 €
remboursement partiel des feuilles	506 212 €	888 212 €
Total des recettes	13 281 573 €	7 186 022 €

RECETTES	BUDGET PREVISIONNEL HT	RECETTES REALISEES HT
100:maisons individuelles en location	1 873 725 €	414 015 €
31:maisons individuelles en accession	501 561 €	501 561 €
151:lots libres	6 827 547 €	4 510 712 €
50:collectifs locaux	537 995 €	537 995 €
0:collectifs Accession	- €	- €
84:collectifs: accession résidentielle	942 045 €	87 087 €
Commerce bureaux Hotel services	1 174 838 €	519 072 €
141:Bâguinage	284 850 €	181 410 €
CHAM	632 800 €	632 800 €
remboursement partiel des feuilles	506 212 €	888 212 €
Total des recettes	13 281 573 €	7 186 022 €

CRAC 2018 en date du 25 mars 2019

5 - 3 Evolution des dépenses par rapport au CRAC précédant :

	Valeur 24/11/2008	Valeur 31/12/2017	Valeur 31/12/2018	Evolution 2017- 2018
Indice TP	92.97	106.4	110	+3.4%
Acquisitions foncières	1 886 572 €	1 832 772 €	1 832 772 €	0%
Montant des études	255 362 €	263 799 €	263 799 €	0%
Montant de l'aménagement	8 013 528 €	8966997 €	8 966 997 €	0 %
Frais de Maîtrise d'Ouvrage	1 619 330 €	2 603 564 €	2 603 564 €	0%
Dépenses totales HT	11 774 792 €	13 667132 €	13 667 132 €	0%

Soit pas d'augmentation des dépenses prévisionnelles

5 - 4 Evolution des recettes par rapport au CRAC 2017

Le montant attendu des cessions des charges foncières du présent CRAC diminue de 1 666€ HT par rapport au CRAC 2017 (poste concerné : lots libres) ; soit un montant de : 13 281 573 €HT.

Qui se répartissent comme suit :

RECETTES	BUDGET PREVISIONNEL HT
100:maisons individuelles en location	1 873 725 €
31:maisons individuelles en accession	501 561 €
151:lots libres	6 827 547 €
50:collectifs locaux	537 995 €
0:collectifs Accession	- €
84:collectifs: accession résidentielle	942 045 €
Commerce bureaux Hotel services	1 174 838 €
141:Bâguinage	284 850 €
CHAM	632 800 €
remboursement partiel des feuilles	506 212 €
Total des recettes	13 281 573 €

5-5 Bilan de l'opération d'aménagement

La différence entre les recettes prévisionnelles (13 281 573€HT) et les dépenses prévisionnelles (13 667 132 €HT) fait apparaître un déficit de l'opération d'aménagement de : 385 559 €HT.

CRAC 2018 en date du 25 mars 2019

