



Commune d'Étaples-sur-Mer

« Domaine du Chemin des Prés »



Exercice 2020

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

**Compte-Rendu d'Activité au Concédant**



Présentation en mairie le 08/11/2022



**Flandre Opale Habitat**   
Groupe ActionLogement



## Table des matières

<b>ARTICLE 1</b>	<b>RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>	<b>3</b>
1 - 1	Rappel de l'historique	3
1 - 2	Cadre juridique du CRAC	3
	Rappel des termes du traité de concession	3
<b>ARTICLE 2</b>	<b>ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>4</b>
2 - 1	Avancement du Programme des équipements publics au 31 / 12 / 2019	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
<b>ARTICLE 3</b>	<b>ETAT D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS REALISEES</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 4</b>	<b>ETAT D'AVANCEMENT DES CESSIONS REALISEES ET A REALISER</b>	<b>7</b>
4 - 1	Cessions réalisées au 31/12/2020 pour la tranche 1	8
	Collectifs résidentiels : lots 1-18, 1-21, 1-22	9
	Lot N°1-01 activités économiques et commerciales	9
	Lot N°1-02 activités économiques et commerciales / Hôtel	9
4 - 2	: Cessions réalisées au CHAM	9
4 - 3	Cessions réalisées au 31/12/2020 pour le secteur 3	10
4 - 4	Cessions réalisées au 31/12/2020 pour le secteur 4	11
4 - 5	Cessions réalisées au 31/12/2020 pour le secteur 2	12
<b>ARTICLE 5</b>	<b>EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL</b>	<b>13</b>
5 - 1	Rappel du bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisées au 31-12-2019	13
5 - 2	Bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisées au 31-12-2020	14
5 - 3	Evolution des dépenses par rapport au CRAC précédent :	15
5 - 4	Evolution des recettes par rapport au CRAC 2019	15
5-5	Bilan de l'opération d'aménagement	15

## **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**

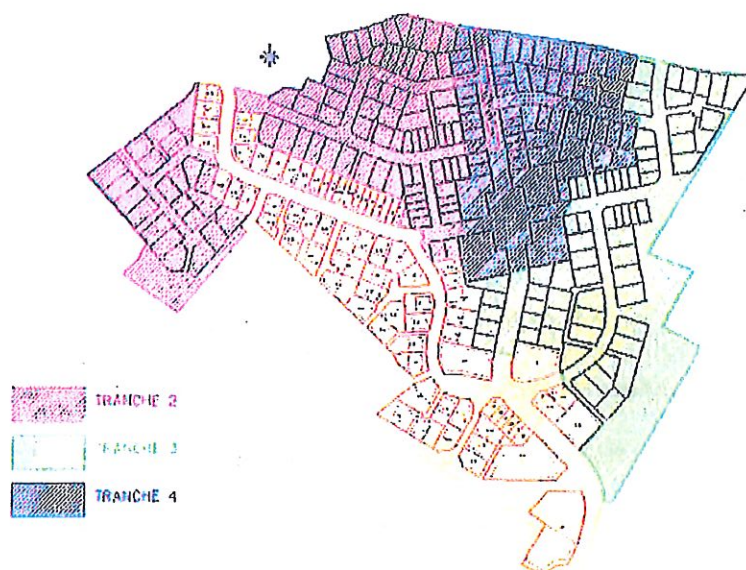
#### ***Rappel des termes du traité de concession***

*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 / 2019

#### Travaux de la tranche 1

- o Ordre de service phase 1 : 8 mars 2010
- o Achèvement Phase 1 : 21 février 2011
- o Ordre de service de la phase 2 :
- o Achèvement phase 2 : 21 février 2013
- o 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 : 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'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 : 1er semestre 2020

#### **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 le secteur 1 :**

Sur cette première tranche, 18 logements locatifs individuels ont été livrés courant février 2014.

#### **Sur les secteurs 3 et 4 :**

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

Ilot 3-15 : arrêté de permis de construire délivré le 17/01/2019 pour la réalisation de 4 logements individuels.

Ilots 3-13 ; 4-15 ; 4-17 ; 4-18 ; 4-20 : arrêté de permis de construire délivré le 07/02/2019 pour la réalisation de 21 logements individuels et 26 logements collectifs.

Ilot 4-04 : arrêté de permis de construire délivré le 17/01/2019 pour la réalisation de 7 logements individuels.

Ilots 4-12 : il est prévu de réaliser 12 logements individuels locatifs.

Ilots 4-13 : il est prévu de réaliser 11 logements individuels locatifs.

Sur le secteur 2 :

Ilot 2-86 : il est prévu de réaliser 11 logements individuels locatifs.

Ilot 2-56 : il est prévu de réaliser 14 logements individuels locatifs.

### 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 m<sup>2</sup> de SHON destinés aux logements collectifs en locatif,
- 5 900 m<sup>2</sup> de SHON destinés aux logements collectifs en accession,
- 7 000 m<sup>2</sup> de SHON destinés aux activités commerciales et de services
- 630 m<sup>2</sup> de SHON destinés au service public

b) Rappel du programme mis en œuvre en 2010

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

c) Programme mis en œuvre en 2020

Programme au 31/12/2020 en comparaison avec le programme CRAC exercice 2019

Programme CRAC exercice 2019			Programme CRAC exercice 2020		
SHON	quantité	désignation	SHON	quantité	désignation
30200 m <sup>2</sup>	151	lots libres	31000 m <sup>2</sup>	155	lots libres
10000 m <sup>2</sup>	100	maisons individuelles locatives	10200 m <sup>2</sup>	102	maisons individuelles locatives
630 m <sup>2</sup>	14	Béguinage (individuelles en location)	720 m <sup>2</sup>	16	Béguinage (individuelles en location)
3720 m <sup>2</sup>	31	maisons individuelles en accession	3720 m <sup>2</sup>	26	maisons individuelles en accession
3450 m <sup>2</sup>	50	collectifs locatifs	3450 m <sup>2</sup>	48	collectifs locatifs
0 m <sup>2</sup>	0	collectifs Accession	0 m <sup>2</sup>	0	collectifs Accession
5400 m <sup>2</sup>	84	collectifs: accession résidentielle	1000 m <sup>2</sup>	3	lots 1,18- 1,21 - 1,22
	<b>430</b>			<b>350</b>	
1200 m <sup>2</sup>	0	commerces de RDC et services	1200 m <sup>2</sup>	0	commerces de RDC et services
500 m <sup>2</sup>	0	lots doubles (vétérinaire + dentaire)	500 m <sup>2</sup>	0	lots doubles (vétérinaire + dentaire)
6000 m <sup>2</sup>	0	Hôtel et commerces : lots d'entrée 1 et 2	6000 m <sup>2</sup>	0	Hôtel et commerces : lots d'entrée 1 et 2
7500 m <sup>2</sup>	0	CHAM	7500 m <sup>2</sup>	0	CHAM
68600 m <sup>2</sup>	0		65290 m <sup>2</sup>	0	

Le programme au 31/12/2020 comporte 350 produits. Les 3 ilots destinés à de l'accension résidentielle sont reprogrammés en ilots à destination d'activités de service.

### 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	155	53	41	37	24
prix moyen HT par lot		44 370	49 623	40 669	40 570
7 065 447		2 351 600	2 042 760	1 778 559	892 538
Parcelles "individuelles locatives"	102	41	25	14	22
prix moyen HT parcelle		20 305,00 €	16 500,00 €	15 000,00 €	15 911,36 €
1 688 930		366 930	412 500	270 000	649 500
Parcelles "individuelles accession"	26			4	6
prix moyen HT parcelle				16 762	16 500
413 500				331 000	82 500
Collectifs accession résidentielle résidentiels	3	3			
prix moyen HT par logement		172 537			
517 610		517 610			
Collectifs accession	0				0
prix moyen HT par logement					0
0					0
Collectifs locatif	48				48
prix moyen HT par logement					13 151,15 €
631 255					631 255
Commerces, services, Hôtel		2		2	2 RDC
		lots à l'entrée		lots dotés	
959 903		655 238		180 600	124 065
CHAM			632 800		
Béguinage	16		204 850		
917 650					
<b>12 204 295</b>	<b>350</b>	<b>3 624 373</b>	<b>3 372 550</b>	<b>2 550 159</b>	<b>2 370 858</b>

4 - 1 Cessions réalisées au 31/12/2020 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 CAPIETERS 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 LANGON	1.23	ZB	203	615	m²
M. Mme LANGON	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 activités économiques et commerciales***

Plusieurs contacts 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 300m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> soit 632 800€ Hors taxes**

#### 4 - 3 Cessions réalisées au 31/12/2020 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	540	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 YAKAKAK 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 DUBELLOY Sylvain et Nathalie	3.33	ZB	290	600	m²
Me 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 DETRIVIERE	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 Josérito 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) est sous compromis

4 - 4 Cessions réalisées au 31/12/2020 pour le secteur 4

ACQUEREURS	lot	CADASTRE			ADRESSE		SURFACE (m <sup>2</sup> )
		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 18 parcelles : 17 parcelles vendues et 1 à régulariser (4.45)

#### 4 - 5 Cessions réalisées au 31/12/2020 pour le secteur 2

		NOM	Date comp.	Date de la vente
2.23	Route de Fromessent			
2.24	Route de Fromessent			
2.25	Route de Fromessent	Mr Mme DELEPIERRE	22/11/2019	30/06/2020
2.26	Route de Fromessent	Mr Mme TRIMELET	04/03/2019	27/12/2019
2.27	Route de Fromessent			
2.28	Rue Saint Exupery	Mr Mme RAMET	22/09/2020	
2.29	Rue Saint Exupery	Mr CALON Mme BOITELLE	01/04/2019	31/07/2020
2.30	Rue Saint Exupery	Mr SAILLY JE	06/03/2019	23/12/2019
2.31	Rue Saint Exupery	Mr et Mme VARLET	26/06/2019	13/12/2019
2.32	Rue du General Malher	Mr LEPRETRE Mme DUFLOS	10/01/2019	05/11/2020
2.33	Rue du General Malher			
2.34	Rue du General Malher	TETU Anthony Mme LEPRETRE	14/08/2020	
2.35	Rue du General Malher	Mr Mme MARGOLLE	02/12/2019	04/07/2020
2.36	Rue du General Malher	Mr LAMOUR Mme FERMYN	19/03/2020	31/07/2020
2.40	Rue du General Malher	Mr Mme RAMET Simon	11/08/2020	
2.41	Rue du General Malher	Mr BONARD Mme VIOLIBR	25/02/2019	31/12/2019
2.42	Rue du General Malher	Mme MASSON	09/04/2019	29/11/2019
2.43	Rue du General Malher	Mr et Mme CARDON	28/05/2019	19/12/2019
2.44	Rue du General Partouneaux			
2.45	Rue du General Partouneaux			
2.46	Rue du General Partouneaux	Mr JONES Mme SAILLY	01/03/2019	27/12/2019
2.47	Rue du General Partouneaux	Mr Mme BALLEF	22/11/2019	05/06/2020
2.48	Rue du General Partouneaux	Mr FULGUEIRAS Mme GAMAIN	26/06/2019	14/02/2020
2.49	Rue du General Partouneaux			
2.50	Rue du General Partouneaux			
2.51	Rue du General Partouneaux	Mr CARON Mme RAMET	06/08/2019	14/03/2020
2.52	Rue du General Partouneaux	VALUN VAMBRE	05/08/2020	
2.53	Rue du General Partouneaux	Mr Mme BIGOT	28/08/2020	30/10/2020
2.54	Rue du General Partouneaux	Mr TRESSARD Patrick	10/10/2019	15/05/2020
2.55	Rue du General Partouneaux			
2.70	Rue du General Partouneaux	Mr HAGNERE Mickael	06/11/2020	
2.79	Rue du General Partouneaux	Mr Mme TERESE	03/12/2020	
2.80	Impasse			
2.81	Impasse	Mr SAUVAGN mme NIANGANE	20/12/2019	22/07/2020
2.82	Rue du General Partouneaux			
2.83	Rue du General Malher	Mr Mme RAMET Jean-Marc	05/03/2019	13/12/2019
2.84	Rue du General Malher	Mr RAMET Mathieu	05/03/2019	13/12/2019
2.85	Rue du General Malher	Mr Mme DEBRUYERE	21/02/2019	17/12/2019
2.90	Rue du General Partouneaux	Mr MOUGENOT Jacky	27/11/2019	15/05/2020
2.91	Rue du General Dupont			

Soit sur 41 parcelles, 22 ont été vendues; 6 réservées et 13 à vendre.

## 5 - 2 Bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisées au 31-12-2020

	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 €
	<b>Phase Etudes préliminaires</b>		
	Urbanisme : dossier création, concertation	45 050 €	45 050 €
	Assistance Mairie d'ouv. Urbanisme	45 500 €	45 500 €
	géomètre	18 489 €	18 489 €
	études de sol y compris études canières	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 €
	<b>Phase Travaux</b>		
	Marché RAMERY VRD et paysagement	6 319 712 €	6 208 149 €
	Actualisation (repis en maîtrise d'ouvrage)		
	Avenants aux marchés	242 497 €	242 497 €
	Avenants à passer	16 174 €	
	Autres travaux : hors marché	147 677 €	88 423 €
	Lot3 (Giratoire et canière) Lots E et F	88 091 €	62 819 €
	Travaux EDF moyenne tension	221 070 €	192 419 €
	Travaux GRDF	1 496 €	1 496 €
	Raccordements assainissement	5 475 €	5 475 €
	Raccordement Eau	5 388 €	5 388 €
	Etudes télécom	1 326 €	1 326 €
	<b>PROVISIONS</b>		
	Aléas	83 850 €	
	<b>Travaux divers</b>		
	fauchage	20 000 €	20 691 €
	fibre optique	3 425 €	3 425 €
	Fouilles archéologiques de sauvegarde	939 646 €	939 646 €
		8 105 827 €	7 749 764 €
	<b>Ingénierie et géomètre</b>		
	Maîtrise d'œuvre travaux + révision	429 967 €	386 401 €
	révision sur Maîtrise d'œuvre		
	Contrôle technique	4 550 €	4 550 €
	géomètre	155 870 €	123 740 €
	CSPS	14 950 €	12 298 €
	Hydrogéologue	874 €	874 €
	Etude marché Adenda	10 000 €	10 000 €
	Avocat	6 188 €	6 188 €
		622 398 €	544 051 €
	<b>montant total travaux /aménagement</b>	<b>8 728 226 €</b>	<b>8 293 805 €</b>
	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>		
	Gestion opération et frais de gestion	600 000 €	
	Reprographie, publicité, taxes	100 000 €	87 687 €
	AMO	416 572 €	366 572 €
	frais financiers :	500 000 €	500 000 €
	Actualisation	600 000 €	573 399 €
	Honoraires suppression de ZAC	30 000 €	
		2 246 572 €	1 527 668 €
	<b>Total des dépenses</b>	<b>13 071 369 €</b>	<b>11 918 034 €</b>

	BUDGET PREVISIONNEL HT	RECETTES REALISEES HT
102 maisons individuelles en location	1 898 930 €	1 617 430 €
26 maisons individuelles en accession	413 500 €	413 600 €
158 lots libres	7 065 447 €	5 706 879 €
48 collectifs locaux	631 265 €	631 255 €
collectifs Accession	- €	- €
3 lots activité services (assurance, etc)	517 610 €	- €
Commerce bureaux Hotel services	959 903 €	173 495 €
16 Bégulnaga	284 850 €	- €
CHAM	632 800 €	632 800 €
remboursement partiel des fouilles	605 429 €	506 212 €
<b>Total des recettes</b>	<b>12 009 724 €</b>	<b>9 681 671 €</b>

Marge prévisionnelle	-	281 644,55 €
Trésorerie (recettes - dépenses)	-	2 336 464 €

## Article 5 Evolution du bilan prévisionnel

### 5 - 1 Rappel du bilan des dépenses et des recettes, prévisionnel et réalisées au 31-12-2019

	DEPENSES	BUDGET	DEPENSES
		PREVISIONNEL HT	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 canibres		52 181 €	52 181 €
archéologue (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 (repis 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 €
L43 (Giratoire et canière)		96 091 €	62 879 €
Travaux EDF moyenne tension		221 070 €	192 419 €
Travaux GRDF		1 496 €	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 €
travaux optiques		3 425 €	3 425 €
Fouilles archéologiques de sauvegarde		937 197 €	749 758 €
		8 366 689 €	6 955 590 €
Ingénierie et géomètre			
Maîtrise d'œuvre travaux + réunion		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 €	520 043 €
montant total travaux /aménagement			
		8 966 997 €	7 475 603 €
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 €	316 572 €
frais financiers :		715 107 €	581 440 €
Actualisation		821 884 €	180 231 €
		2 603 564 €	1 165 930 €
Total des dépenses			
		13 667 132 €	10 730 105 €

	RECETTES	BUDGET	RECETTES
		PREVISIONNEL HT	REALISEES HT
100	impositions individuelles en localité	1 873 725 €	414 615 €
31	impositions individuelles en accession	501 561 €	319 093 €
15	impôts filiales	6 827 547 €	4 620 712 €
60	collectifs locaux	537 995 €	537 995 €
0	collectifs Accession	- €	- €
04	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		13 281 573 €	7 195 027 €

marginé prévisionnelle	-	385 559,46 €	
Trésorerie (recettes - dépenses)	-		3 543 078 €

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

	Valeur 31/12/2020	Valeur 31/12/2019	Evolution 2020- 2019
<b>Indice TP</b>	<b>109.8</b>	<b>110.4</b>	<b>-0.5%</b>
<b>Acquisitions foncières</b>	<b>1 832 772 €</b>	<b>1 832 772 €</b>	<b>0%</b>
<b>Montant des études</b>	<b>263 799 €</b>	<b>263 799 €</b>	<b>0%</b>
<b>Montant de l'aménagement</b>	<b>8 728 225 €</b>	<b>8 966 997 €</b>	<b>-2.7 %</b>
<b>Frais de Maîtrise d'Ouvrage</b>	<b>2 246 572 €</b>	<b>2 603 564 €</b>	<b>13.7%</b>
<b>Dépenses totales HT</b>	<b>13 071 369 €</b>	<b>13 667 132 €</b>	<b>-4.4%</b>

Soit une diminution des dépenses prévisionnelles de 595 763€ lié à une diminution de l'actualisation et des frais financiers.

### 5 - 4 Evolution des recettes par rapport au CRAC 2019

Le montant attendu des cessions des charges foncières du présent CRAC diminue de 471 849€ HT par rapport au CRAC 2019 ; soit un montant de : **12 809 724 €HT**.

Qui se répartissent comme suit :

RECETTES	BUDGET PREVISIONNEL HT
102: maisons individuelles en location	1 698 930 €
26: maisons individuelles en accession	413 600 €
155: lots libres	7 065 447 €
48: collectifs localifs	631 255 €
collectifs Accession	- €
3: lots activité services (assurance, etc)	517 610 €
Commerce bureaux Hotel services	959 903 €
10: Bégulnage	284 850 €
CHAM	632 800 €
remboursement partiel des fouilles	606 429 €
<b>Total des recettes</b>	<b>12 809 724 €</b>

### 5-5 Bilan de l'opération d'aménagement

La différence entre les recettes prévisionnelles (12 809 724€HT) et les dépenses prévisionnelles (13 071 369 €HT) fait apparaître un déficit de l'opération d'aménagement de : 261 645 €HT.

