



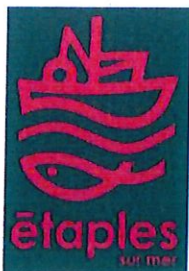
Commune d'Étaples-sur-Mer
« Domaine du Chemin des Prés »



Exercice 2021

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

Compte-Rendu d'Activité au Concédant



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 / 2021	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
	TOUTES LES ACQUISITIONS ETAIENT TERMINEES EN 2011.	7
ARTICLE 4	ETAT D'AVANCEMENT DES CESSIIONS REALISEES ET A REALISER	7
4 - 1	Cessions réalisées au 31/12/2021 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 31/12/2021 pour le secteur 3	10
4 - 4	Cessions réalisées au 31/12/2021 pour le secteur 4	11
4 - 5	Cessions réalisées au 31/12/2021 pour le secteur 2	12
ARTICLE 5	EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL	13
5 - 1	Rappel du bilan des dépenses et des recettes, prévisionnelles et réalisées au 31-12-2020	13
5 - 2	Bilan des dépenses et des recettes, prévisionnelles et réalisées au 31-12-2021	14
5 - 3	Evolution des dépenses par rapport au CRAC précédant :	15
5 - 4	Evolution des recettes par rapport au CRAC 2020	15
5-5	Bilan de l'opération d'aménagement	15
	CRAC 2021 en date 30 novembre 2022	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.

L'avenant N°3 au contrat de concession, approuvé par le Conseil Municipal, a eu pour objet de modifier l'article 2 de la convention afin de porter à 17 ans la durée totale de la concession ; soit jusqu'au 31 décembre 2022.

1 - 2 Cadre juridique du CRAC

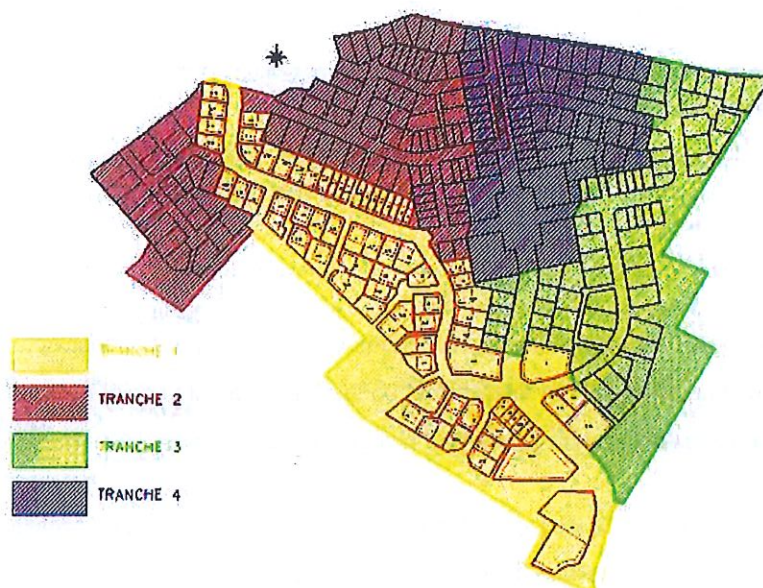
Rappel des termes du traité de concession

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 concessions 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 / 2021

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 : 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 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 : arrêté de permis de construire délivré pour la réalisation de 12 logements individuels locatifs.

Ilots 4-13 : arrêté de permis de construire délivré pour la réalisation de 11 logements individuels locatifs.

Sur le secteur 2 :

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

Ilot 2-56 : arrêté de permis de construire délivré pour la réalisation de 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 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	5 900 m ² 7 000 m ²
	service public	630 m ²
430	Logements	63 680 m²
115	dont logements locatifs	
	soit environ 30%	

c) Programme mis en œuvre en 2020

Programme au 31/12/2021 en comparaison avec le programme CRAC exercice 2020

Programme CRAC exercice 2020			Programme CRAC exercice 2021		
SHON	quantité	désignation	SHON	quantité	désignation
31000 m ²	155	lots libres	31000 m ²	155	lots libres
10200 m ²	102	maisons individuelles locatives	10200 m ²	102	maisons individuelles locatives
720 m ²	16	Béguinage (individuelles en location)	720 m ²	16	Béguinage (individuelles en location)
3720 m ²	26	maisons individuelles en accession	3720 m ²	26	maisons individuelles en accession
3450 m ²	48	collectifs locatifs	3450 m ²	48	collectifs locatifs
0 m ²	0	collectifs Accession	0 m ²	0	collectifs Accession
1000 m ²	3	lots 1,18- 1,21 - 1,22	1000 m ²	3	lots 1,18; 1,21 et 1,22
	350			350	
1200 m ²	0	commerces de RDC et services	1200 m ²	0	commerces de RDC et services
500 m ²	0	lots doubles (vétérinaire + dentaire)	500 m ²	0	lots doubles (vétérinaire + dentaire)
6000 m ²	0	Hôtel et commerces : lots d'entrée 1 et 2	6000 m ²	0	Commerces : lots d'entrée 1 et 2
7500 m ²	0	CHAM	7500 m ²	0	CHAM
65290 m ²	0		65290 m ²	0	

Le programme au 31/12/2021 comporte 350 produits. Il est inchangé par rapport à 2020.

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

Produits	Total	Sect1	Sect2	Sect3	Sect4
lots libres	155	53	41	37	24
prix moyen HT par lot		44 370	49 823	48 069	40 869
7 072 032		2 351 600	2 042 750	1 778 559	899 123
Parcelles " individuelles locatives"	102	18	25	18	41
prix moyen HT par parcelle		20 385,00 €	16 500,00 €	15 000,00 €	15 841,46 €
1 698 930		366 930	412 500	270 000	649 500
Parcelles " individuelles accession"	26			21	5
prix moyen HT par parcelle				15 762	16 500
413 500				331 000	82 500
lots 1,18; 1,21 et 1,22	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 doubles	
959 903		655 238		180 600	124 065
CHAM			632 800		
Béguinage	16		284 850		
917 650					
12 210 880	350	3 891 378	3 372 900	2 560 159	2 386 443

4 - 1 Cessions réalisées au 31/12/2021 pour la tranche 1

ACQUEREURS	lot	CADASTRE		SURFACE	
		S	N°s		
M. ECEIZA Mme JUSTIN	1.09	ZB	189	556	m ²
M. RAMET Melle VAMBRE	1.10	ZB	190	540	m ²
M.DELATTRE Melle CARON	1.11	ZB	191	513	m ²
M.LAMORY Melle RAMET	1.12	ZB	192	543	m ²
M. LEPRETRE Melle SERGENT	1.13	ZB	193	578	m ²
M. FRAMMERY Melle LEPRETRE	1.14	ZB	194	545	m ²
M. PRUVOST Melle LEPRETRE	1.15	ZB	195	938	m ²
M. Mme CAPPIETERS - CALON	1.16	ZB	196	794	m ²
M. Mme SERGENT	1.17	ZB	197	746	m ²
M. VATINELLE Mme BOMY	1.19	ZB	199	603	m ²
M. FOURNIER Melle ANDRIEUX	1.20	ZB	200	456	m ²
Mr CREPIN Mlle LANCON	1.23	ZB	203	615	m ²
M. Mme LANCON	1.24	ZB	204	609	m ²
Lot à vendre	1.25	ZB	205	823	m ²
Melle JOUVENCE	1.26	ZB	206	348	m ²
M. VOGLIS Mme THOREL	1.27	ZB	207	410	m ²
M. MAISON et Mlle HENOT	1.28	ZB	208	612	m ²
M. MOULLIERE et Mlle DICKS	1.29	ZB	209	642	m ²
M. CLERY - Melle RAMET	1.30	ZB	210	517	m ²
Mlle HEDEVIN jessica	1.31	ZB	211	607	m ²
M.MENUGE - Melle CODRON	1.32	ZB	212	594	m ²
M. et Mme ROUX - LEZIER	1.33	ZB	213	529	m ²
M. GUILBERT Melle MONROY	1.34	ZB	214	585	m ²
M. SAMSON Mme FAIT	1.35	ZB	215	554	m ²
M. BAILLET Mme FONTAINE	1.36	ZB	216	609	m ²
M. CARPENTIER/ Melle BAILLET	1.37	ZB	217	552	m ²
M. FLAMENT Mme MAGNIER	1.38	ZB	218	751	m ²
FULGUEIRAS /DEREGNAUCOURT	1.39	ZB	219	528	m ²
M. RAMET Melle DESCAMPS	1.40	ZB	220	522	m ²
M. VILLENEUVE Melle MOCRETTE	1.41	ZB	221	580	m ²
M.BAILLET et Mme BIGOT	1.42	ZB	222	716	m ²
Mr HAGNERE Mme DACHICOURT	1.43	ZB	223	846	m ²
M Mme DEPLECHIN	1.44	ZB	224	739	m ²
M. DELPECHE	1.45	ZB	225	509	m ²
Mme LEFEBVRE	1.46	ZB	226	482	m ²
M. Mme MONROY - DELAYEN	1.47	ZB	227	435	m ²
M. TISSERAND Melle LEPRETRE	1.48	ZB	228	541	m ²
M. CALON Melle JOLY	1.49	ZB	229	375	m ²
M. HIVART/MME LOUVET	1.50	ZB	230	395	m ²
M. et Mme RAMET Jean-Marc	1.62	ZB	231	435	m ²
M. Mme RAMET	1.63	ZB	232	435	m ²
M. LEDOUX Melle BERNARD	1.64	ZB	233	522	m ²
M. DUBOIS Melle SANNIER	1.65	ZB	234	522	m ²
M. MME PRUVOT NOEL	1.66	ZB	235	474	m ²
M. D'HAILLECOURT Melle WACOGNE	1.67	ZB	236	482	m ²
M. Mme DEWEZ - ROSEY	1.68	ZB	237	490	m ²
CARPENTIER / LOUVET	1.69	ZB	238	447	m ²
M. MME CHESNIER/ LEPRETRE	1.70	AW	269	475	m ²
M, LHOMME Melle MAGNIER	1.71	AW	270	476	m ²
M. LENOIR Melle CALON	1.72	AW	271	465	m ²
M. FOURNIER / Melle LEPRETRE	1.73	ZB	239	478	m ²
M. MME COUROUBAS/LEGAY	1.74	ZB	240	446	m ²
Mr HAVART Mlle DESCHARLES	1.75	ZB	241	494	m ²

Sur 53 lots : 52 parcelles vendues, 1 est disponible à la vente (lot 1.25)

Autres lots de la tranche1 :

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

Quelques contacts en cours

Lot N°1-01 activités économiques et commerciales

Le lot a été vendu à M. Ramet pour faire une boulangerie.

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 31/12/2021 pour le secteur 3

ACQUEREURS	lot	CADASTRE		SURFACE	
		S	N°s		
Mr Rémi ROZIERES Mlle A-Charlotte HANQUEZ	3.01	ZB	261-263	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 Mickaël HAGNERE Mlle Marie LEDOUX	3.18	ZB	275	518	m ²
LEPRETRE Pierre	3.19	ZB	276	518	m ²
Mr Alexandre LEPRETRE Mlle Faustine NEMPONT	3.20	ZB	277	616	m ²
Mr Yohan DECONINCK et Mme Marine GRONIER	3.21	ZB	278	643	m ²
Mr Maxime LISIK Mlle Séverine DESCHARLES	3.22	ZB	279	540	m ²
Mr Mme Pierre et M-José VINCENT	3.23	ZB	280	550	m ²
Mr Mme DIERICKX Nicolas et Amandine	3.24	ZB	281	542	m ²
Mr Fabrice PAUL et Mme Kyoko KINOSHITA	3.25	ZB	282	596	m ²
Mr Miguel CARON et Mme A-Sophie CALOIN	3.26	ZB	283	525	m ²
Mr Pahir YAKACAK Mlle Sophie ECEIZA	3.27	ZB	284	397	m ²
Lot à vendre	3.28	ZB	285	829	m ²
Mr Mme Ludovic et Cindy LEPINGLE	3.29	ZB	286	596	m ²
Mr et Mme Sébastien et Caroline NOURRY	3.30	ZB	287	588	m ²
Mr GREVET Guillaume Mme Anne-Sophie GUILMANT	3.31	ZB	288	600	m ²
Mr Maxime SAGNIER et Mme Magalie EVRARD	3.32	ZB	289	600	m ²
Mr Mme DUBELLOU Sylvain et Nathalie	3.33	ZB	290	600	m ²
Me et Mme Sébastien et Marie-Claire VERMEZ	3.34	ZB		600	m ²
Mr Fabien RAMET Mlle Laurie FAIT	3.40	ZB	292	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 DETRIVIERE	3.43	ZB	295	459	m ²
Mr Sylvain DAYEZ Mlle Isabelle KAZMIERCZAK	3.44	ZB	296	408	m ²
Mme Emilienne VILLAIN	3.45	ZB	297	467	m ²
Mr Mme MARQUIS Sandrine et Fabrice	3.46	ZB	298	392	m ²
Mr Mme Josélito 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	527	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) est sous compromis

4 - 4 Cessions réalisées au 31/12/2021 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 18 parcelles : 17 parcelles vendues et 1 à régulariser (4.45)

4 - 5 Cessions réalisées au 31/12/2021 pour le secteur 2

		NOM	Date comp.	Date de la vente
2.23	Route de Fromessent	Mr LENOIR Mme CALON	30/08/2021	
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 TREMELET	04/03/2019	27/12/2019
2.27	Route de Fromessent			
2.28	Rue Saint Exupery	Mr Mme RAMET	22/09/2020	28/09/2021
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	Mr SERGENT Mme PERNEL	12/01/2021	20/05/2021
2.34	Rue du General Malher	TETU Anthony Mme LEPRETRE	14/08/2020	17/04/2021
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	10/07/2021
2.41	Rue du General Malher	Mr BONARD Mme VIOLIER	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	Mr HAGNERE Mme LIBERT	06/03/2021	21/06/2021
2.46	Rue du General Partouneaux	Mr JONES Mme SAILLY	01/03/2019	27/12/2019
2.47	Rue du General Partouneaux	Mr Mme BAILLET	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	Mr DESCHARLES Maxime	29/03/2021	12/11/2021
2.50	Rue du General Partouneaux	Mr DESCHARLES Mme CODRON	02/04/2021	14/10/2021
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	20/01/2021
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			
2.78	Rue du General Partouneaux	Mr HAGNERE Mickael	06/11/2020	28/05/2021
2.79	Rue du General Partouneaux	Mr Mme TERESE	03/12/2020	26/06/2021
2.80	Impasse			
2.81	Impasse	Mr SAUVAGE mme NIANGANE	20/12/2019	22/07/2020
2.82	Rue du General Partouneaux	Mr LEPRETRE Mme DESCHARLES	22/03/2021	08/10/2021
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 Matthieu	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			
2.92	Rue du General Dupont			

Soit sur 41 parcelles, 33 ont été vendues; et 8 restent à vendre.

Article 5 Evolution du bilan prévisionnel

5 - 1 Rappel du bilan des dépenses et des recettes, prévisionnelles et réalisées au 31-12-2020

DEPENSES	BUDGET PREVISIONNEL	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 géomètre	45 500 €	45 500 €
	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 €	6 206 149 €
Actualisation (repris en maîtrise d'ouvrage)		
Avenants aux marchés	242 497 €	242 497 €
Avenants à passer	16 174 €	
Autres travaux : hors marché	147 677 €	68 423 €
Lot3 (Giratoire et carrière) Lots E et F	98 091 €	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 €
PROVISIONS		
Aléas	83 850 €	
Travaux divers		
fauchage	20 000 €	20 691 €
fibre optique	3 425 €	3 425 €
Fouilles archéologiques de sauvegarde	939 646 €	939 646 €
	8 105 827 €	7 749 754 €
Ingénierie et géomètre		
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 €
montant total travaux /aménagement	8 728 225 €	8 293 805 €
Maîtrise d'ouvrage		
Gestion opération et frais de gestion	600 000 €	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 €	2 127 658 €
Total des dépenses	13 071 369 €	12 518 034 €

RECETTES	BUDGET PREVISIONNEL	RECETTES REALISEES HT
102 maisons individuelles en location	1 698 930 €	1 517 430 €
26 maisons individuelles en accession	413 500 €	413 500 €
155 lots libres	7 072 032 €	5 706 879 €
48 collectifs locaux	631 255 €	631 255 €
collectifs Accession	- €	- €
lots activité services (assurance, etc)	517 610 €	- €
Commerce bureaux Hotel services	959 903 €	173 495 €
16 Béquinage	284 850 €	- €
CHAM	632 800 €	632 800 €
remboursement partie des fouilles	605 429 €	506 212 €
Total des recettes	12 816 309 €	9 581 571 €

Margin prévisionnelle	-255 060	
Treasorerie (recettes - dépenses)		2 936 464 €

5 - 2 Bilan des dépenses et des recettes, prévisionnelles et réalisées au 31-12-2021

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 €	6 109 833 €
Actualisation (repris en maîtrise d'ouvrage)			
Avenants aux marchés		242 497 €	242 497 €
Avenants à passer		16 174 €	
Autres travaux : hors marché		147 677 €	68 423 €
Lot3 (Giratoire et camère) Lots E et F		98 091 €	62 819 €
Travaux EDF moyenne tension		225 723 €	225 723 €
Travaux GRDF		23 554 €	23 554 €
Raccordements assainissement		5 475 €	5 475 €
Raccordement Eau		5 388 €	5 388 €
Etudes télécom		1 326 €	1 326 €
PROVISIONS			
Aléas		56 447 €	
Travaux divers			
fauchage		20 691 €	20 691 €
fibre optique		3 425 €	3 425 €
Fouilles archéologiques de sauvegarde		939 646 €	939 646 €
		8 105 826 €	7 708 800 €
Ingénierie et géomètre			
Maîtrise d'œuvre travaux + révision		429 967 €	398 980 €
révision sur Maîtrise d'œuvre			
Contrôle technique		4 550 €	4 550 €
géomètre		155 870 €	127 458 €
CSPS		14 950 €	14 950 €
Hydrogéologue		874 €	874 €
Etude marché Adenda		10 000 €	10 000 €
Avocat		6 188 €	6 188 €
		622 398 €	562 999 €
montant total travaux /aménagement		8 728 225 €	8 271 800 €
Maîtrise d'ouvrage			
Gestion opération et frais de gestion		600 000 €	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 €	2 127 658 €
Total des dépenses		13 071 368 €	12 496 029 €

RECETTES	BUDGET PREVISIONNEL HT	RECETTES REALISEES HT
102:maisons Individuelles en location	1 698 930 €	1 517 430 €
26:maisons Individuelles en accession	413 500 €	413 500 €
155:lots libres	7 072 032 €	6 321 042 €
48:collectifs localifs	631 255 €	631 255 €
:collectifs Accession	- €	- €
:3 lots activité services (1.18; 1.21 et 1.22)	517 610 €	- €
:Commerce bureaux Hotel services	959 903 €	553 495 €
16:Béguinage	284 850 €	- €
:CHAM	632 800 €	632 800 €
:remboursement partiel des fouilles	605 429 €	506 212 €
Total des recettes	12 816 309 €	10 575 734 €

Marge prévisionnelle	-255 059	
Trésorerie (recettes - dépenses)		- 1 920 295 €

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

	Valeur 31/12/2021	Valeur 31/12/2020	Evolution 2021/2020
Indice TP	118.2	109.8	7.7%
Acquisitions foncières	1 832 772 €	1 832 772 €	0%
Montant des études	263 799 €	263 799 €	0%
Montant de l'aménagement	8 728 225 €	8 728 225 €	0 %
Frais de Maîtrise d'Ouvrage	2 246 572 €	2 246 572 €	0%
Dépenses totales HT	13 071 369 €	13 071 369 €	0%

Les dépenses prévisionnelles sont inchangées soit 13 071 369€ HT.

5 - 4 Evolution des recettes par rapport au CRAC 2020

Le montant attendu des cessions des charges foncières du présent CRAC est inchangé par rapport au CRAC de l'année dernière ; soit un montant de : **12 816 309 €HT**.

Qui se répartissent comme suit :

RECETTES		BUDGET PREVISIONNEL HT
102	maisons individuelles en location	1 698 930 €
26	maisons individuelles en accession	413 500 €
155	lots libres	7 072 032 €
48	collectifs localifs	631 255 €
	collectifs Accession	- €
3	lots activité services (assurance, etc)	517 610 €
	Commerce bureaux services	959 903 €
16	Béguinage	284 850 €
	CHAM	632 800 €
	remboursement partiel des fouilles	605 429 €
	Total des recettes	12 816 309 €

5-5 Bilan de l'opération d'aménagement

La différence entre les recettes prévisionnelles (12 816 309€HT) et les dépenses prévisionnelles (13 071 369 €HT) fait apparaître un déficit de l'opération d'aménagement de : 255 060 €HT ; inchangé par rapport au CRAC de l'année dernière (CRAC au 31/12/2020).

