



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

**COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ AU
CONCÉDANT
AU 31 DÉCEMBRE 2023**

**OPÉRATION 117200 - ZAC DES WAGONNAGES
VILLE DE MARLES-LES-MINES**

MAI 2024

SOMMAIRE

01.	FICHE SYNTHETIQUE	3
02.	PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION.....	4
03.	AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2023	7
04.	PREVISIONS 2024	15
05.	AVANCEMENT FINANCIER	16
06.	TRESORERIE ET FINANCEMENT.....	16
07.	ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE 2023	17
08.	PROPOSITION D'APPROBATION	17
09.	ANNEXES.....	17

01. FICHE SYNTHETIQUE

Collectivité contractante : Ville de Marles Les Mines
Convention d'aménagement

Date de délibération de l'organe délibérant de la collectivité,
approuvant la Convention et autorisant l'exécutif à signer 26 juin 2006

Date de la Convention 03 juillet 2006

Avenant n°1 (prorogation de la concession, modification de la rémunération de la SEM,
Augmentation de la participation) - Reçu en Sous-Préfecture le 16 décembre 2010

Avenant n°2 (prorogation de la concession, modification de la rémunération de la SEM,
Augmentation de la participation) - Reçu en Sous-Préfecture le 06 février 2014

Avenant n°3 (prorogation de la concession, modification du programme des équipements,
Augmentation de la participation) - Reçu en Sous-Préfecture le 11 Janvier 2017

Avenant n°4 (prorogation de la concession, modification du programme des équipements,
Augmentation de la participation) - Reçu en Sous-Préfecture le 17 Octobre 2019

Avenant n°5 (prorogation de la concession, modification de la rémunération de la SEM,
intégration d'une participation complément de prix et modification de la participation d'équilibre)
- Reçu en Sous-Préfecture le 22 Avril 2021

Avenant n°6 (prorogation de la concession, modification de la rémunération de la SEM,
intégration d'une participation complément de prix et modification de la participation d'équilibre)
- Reçu en Sous-Préfecture le 5 Décembre 2022

Date contractuelle d'expiration de la Convention 31 décembre 2023

ELEMENTS FINANCIERS

Budget prévisionnel au dernier CRAC : 4 714 966 € HT
Budget à la date du présent CRAC : 4 713 889 € HT

ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

- Participation
 - ▶ Participation de la Collectivité à la date du présent CRAC 2 645 686 € HT
 - ▶ Montant de la participation versée au 31.12.2023
(Participation FAU incluse) 2 203 125 € HT
 - ▶ Montant de la participation FAU (versée en 2011) 200 000 € HT
- Avances
 - ▶ Cumul des avances de trésorerie depuis le premier CRAC 800 000 €
 - ▶ Montant d'avance remboursé au 31.12.2023 223 617 €
 - ▶ Avances demandées à la date du présent CRAC 0 €
- Garantie
 - ▶ Montant de la part des emprunts garantis par la Collectivité 0 €
 - ▶ Montant de la part des emprunts non garantis par la Collectivité 0 €

02. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION



OBJECTIFS DE L'OPERATION

Situé aux franges immédiates du centre bourg actuel, à proximité de la rue Pasteur qui en forme l'artère principale, le site des Wagonnages, d'une superficie de plus de 5 Ha, est un ancien site industriel ayant appartenu aux Charbonnages de France, et autrefois occupé par des ateliers de réparation de wagons, de berlines et de matériels ferroviaires.

Abandonné par les Charbonnages de France dans les années 60, cet ancien site industriel est la propriété de la commune de Marles-les-Mines depuis 1994.

En vue de sa requalification, la commune a procédé en 2003 à la démolition des différents bâtiments qui occupaient le site notamment celle d'un vaste hangar de plus de 3 000 m², 105 m de long et près de 15 m de hauteur, réalisé en charpente métallique et maçonnerie de briques.

Dès son acquisition, la partie Nord du terrain a été aménagée par la commune en espace vert, dans le cadre de la mise en place d'une coulée verte – la vallée Carreau - qui traverse la commune de Marles-les-Mines depuis Auchel jusqu'à Lapugnoy.

Ce parc urbain fait aujourd'hui partie intégrante de l'une des trames vertes définies par la Communauté d'Agglomération de l'Artois (devenue CABBALR – Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay et Artois Lys Romane).

ENJEUX URBAINS

Comme le rappelait le Programme Local de l'Habitat mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération, la commune de Marles-les-Mines était composée de près de 70 % de logements miniers. Compte-tenu de leur occupation, la commune se trouvait donc confrontée à un important problème de vieillissement de sa population.

Le projet de création de la ZAC des Wagnonnages répondait et répond toujours à la volonté municipale de développer une politique urbaine dynamique s'appuyant notamment sur l'accueil d'une population plus jeune.

L'objectif principal du projet est de créer un véritable quartier de centre-ville, dont les caractéristiques urbaines et architecturales répondent à la volonté de prolonger le bourg existant.

Le projet se structure le long de deux axes principaux prenant la forme de boulevards :

- l'un, Nord-Sud, qui permet de relier les rues Léon Blum et Paul Vaillant-Couturier, parallèlement à la rue Pasteur,
- l'autre, Ouest-Est, perpendiculaire au premier, reliant les rues Pasteur et la vallée Carreau, facilitant ainsi les liaisons entre l'urbanisation du coteau et le centre du bourg.

L'organisation du quartier est complétée par la création :

- d'une série de voies secondaires qui assurent la desserte de différentes opérations de logements locatifs ou en accession et participent notamment à la mise en valeur du mur de soutènement de l'ancienne plateforme industrielle,
- d'une liaison piétonne traversant le parc urbain de la vallée Carreau en direction de la rue Emile Basly.

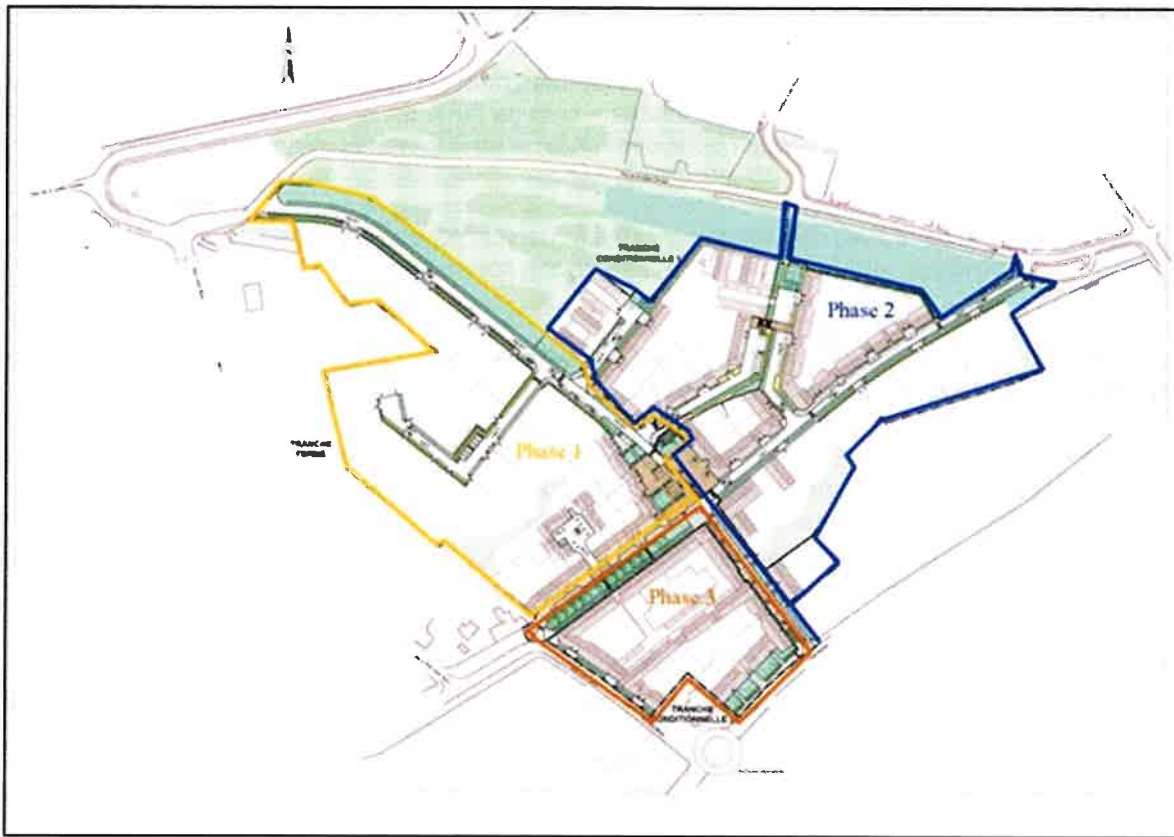
A la croisée des deux axes principaux, une place urbaine bordée de logements vient matérialiser le cœur du nouveau quartier.

En matière de logements, l'opération devait permettre à l'origine la réalisation de plus de 150 logements, majoritairement individuels, se décomposant en :

- 115 logements locatifs sociaux,
- 30 logements en accession libre ou promotion privée,
- 25 lots libres de constructeurs.

Afin de maintenir une échelle en rapport avec les caractéristiques urbaines du tissu traditionnel de Marles-les-Mines, dans la partie centrale du quartier autour de la place et le long des voies rejoignant le tissu ancien, les volumes principaux des constructions sont implantés à l'alignement des voies nouvelles.

Les projets architecturaux s'attachent à mettre en œuvre les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale : la brique en maçonnerie et la tuile en couverture. Cela n'exclut pas l'utilisation des maçonneries enduites, des bardages de bois, des blocs de parements, etc., ainsi que des matériaux de couverture plus contemporains lorsqu'ils entrent dans des compositions architecturales globales valorisant le projet.



ZAC des Wagnages – Plan de phasage opérationnel initial

ENJEUX DE PROGRAMMATION ET PLANIFICATION

Le programme des travaux consistait en la création des équipements suivants :

- deux boulevards urbains accompagnés de plantations d'alignement l'un Nord-Sud, reliant la rue Léon Blum à la rue Paul Vaillant-Couturier, et l'autre reliant la rue de la vallée Carreau à la rue Pasteur,
- des voies secondaires distribuant les différents programmes de logements,
- une place centrale comportant une structure semi-lourde ainsi qu'un revêtement en pavés, des plantations d'arbres tiges et massifs arbustifs,
- une liaison piétonne traversant le parc urbain de la vallée Carreau, en direction de la rue Emile Basly,
- le retraitement paysager des franges du parc urbain de la vallée Carreau.

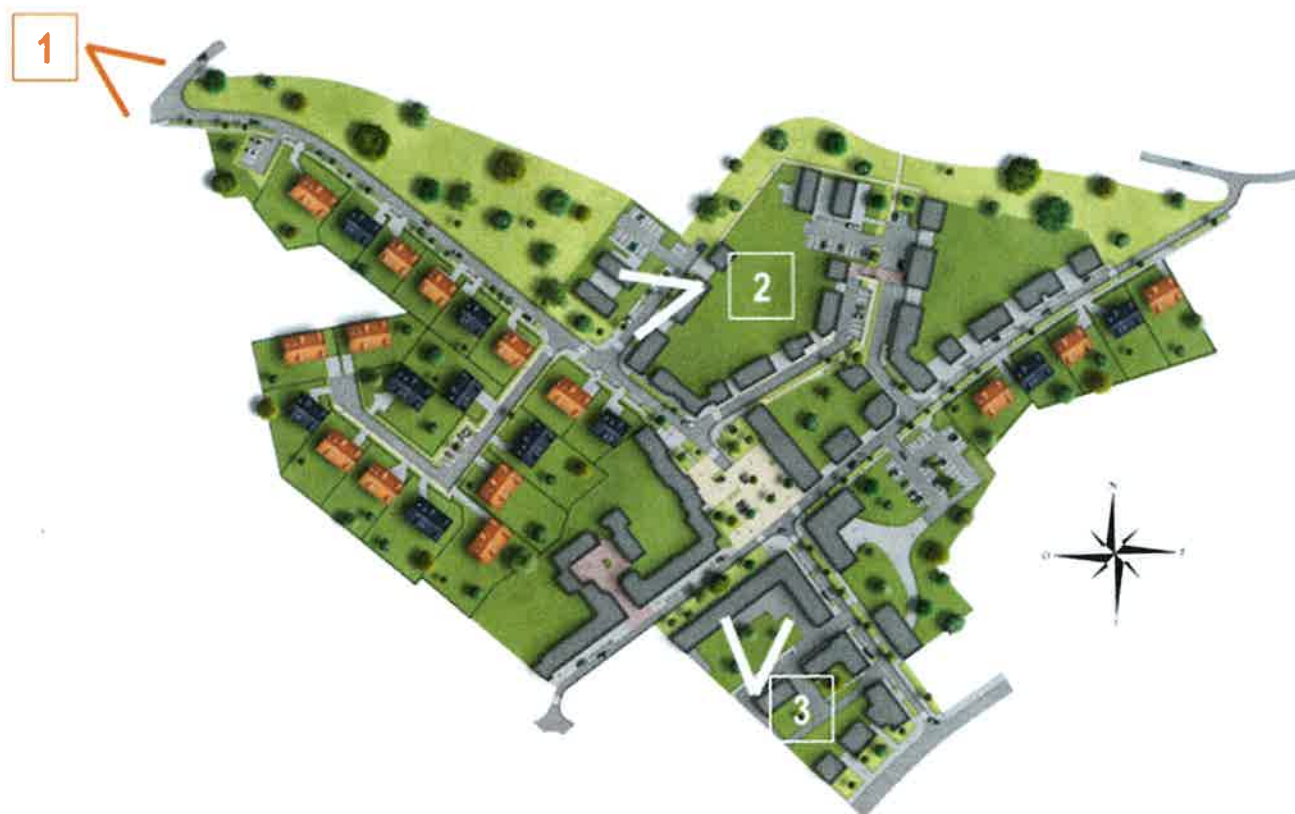
Le projet initial était décomposé en 3 phases opérationnelles :

- PHASE 1 (Tranche Ferme) :
 - ▶ réalisation de l'axe Nord-Sud,
 - ▶ réalisation d'une section de l'axe Est – Ouest,
 - ▶ construction de 20 logements locatifs (PLUS) par Pas-de-Calais Habitat,
 - ▶ aménagement d'un lotissement de 19 parcelles libres de constructeur,
 - ▶ aménagement d'une section de la place centrale.
- PHASE 2 (Tranche Conditionnelle 1) :
 - ▶ réalisation de la seconde section de l'axe Est – Ouest,
 - ▶ aménagement de la seconde section de la place centrale,

- ▶ réalisation des voiries secondaires de desserte des logements,
 - ▶ aménagement paysager accompagnant les programmes de logements,
 - ▶ construction de 35 logements locatifs (PLUS) par Habitat 62/59 Picardie,
 - ▶ aménagement de 6 lots supplémentaires libres de constructeur.
- PHASE 3 (Tranche Conditionnelle 2) :
- ▶ construction d'un semi-collectif d'environ 22 logements comprenant un bégainage en rez-de-chaussée et des logements locatifs à l'étage,
 - ▶ construction de 40 logements locatifs (PLUS),
 - ▶ réalisation de 4 cellules commerciales en rez-d'immeuble,
 - ▶ construction de deux collectifs en promotion privée de 15 logements chacun.

03. AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2023

VUES DU SITE - SEPTEMBRE 2019





COMMERCIALISATION



Lots Libres

La commercialisation des lots libres de constructeur restants, toutes phases confondues, s'est poursuivie en 2023. L'intérêt pour les terrains 2 et 4 de la phase 3 (Allée des figuiers et des orangers) existe. Cependant, le durcissement des conditions d'obtention de prêt et la hausse des taux limitent les possibilités des prospects. La configuration du lot 16 (phase 1) reste par ailleurs un obstacle à sa vente. C'est pourquoi, la ville a concédé à une baisse de son prix de vente et est affiché à 54 662 €HT.

En l'absence de concrétisation des cessions pour ces 3 terrains à bâtir avant l'échéance du contrat de concession au 31 décembre 2023, ils constituent des biens de reprise pour la Commune de Marles les Mines.

En 2023, les actions commerciales ont été poursuivies avec :

- la mise en vente des terrains sur le site internet de Territoires Soixante-Deux (www.habitat-territoires62.fr),
- la mise en vente des terrains sur une quarantaine de sites spécialisés (voir liste ci-dessous),
- la communication aux constructeurs de l'ensemble des terrains disponibles via une newsletter hebdomadaire
- la présence de l'équipe commerciale de Territoires Soixante-Deux aux salons de Lens, Arras et Bull'immo.

Sites Internet de diffusion	Site Internet de diffusion
Achat Terrain	Mon-habitation.com - E-locaux.com
Acheter Louer	Monbien.fr
Alliance Sud Expertisenationa	Ola Immo
Cadredevie.fr	Olyneo
Cheznous.fr	Ornox
Dealplaza.fr	Ozaam.be
Easygooddeal.com	parAgence.fr
Eostis	Publizi
etreproprio.com	Repimmo
Evrovilla - IMG Immobilier - Lamaisondeluxe.com	Shelterr.com
Globimmo	Simply-move.fr
Immocherche	Stock-immo
Kicherchekoi.com	Super Immo
Le Bandjoun	Terrain Pas Cherterrain
Le Bon Coin	Terrain-Construction
Le Local	Terrains Maisons
Le-partenaire.fr	Tooteegoodee.com
Les Petites Annonces Immobiliés	Tousvoisins.fr
Les Terrains.com	Transaction Immo
Logic Immo	Twenza.fr
Ma-gestion-locative.com	Wannonce
Mes immos	Zilek
Mitulainte	

Macro-Lots

Programme Chênelet

L'association Chênelet a mené en 2019 les études visant à développer un programme composé de 8 logements sur le macrolot identifié au plan ci-avant d'une surface de 1 615 m².

Une réunion qui s'est déroulée en Mairie mi-novembre 2019 avait permis à l'association Chênelet de présenter son projet et de disposer des observations émises par les services instructeurs en amont du dépôt officiel de leur permis de construire.

L'association Chênelet réalise des bâtiments écologiques à haute performance énergétique. La majorité de ces logements est financée en PLAI. Ils ont d'ailleurs obtenu leurs financements de la communauté d'agglomération et de l'Etat pour la réalisation de logements PLUS/PLAI en décembre 2019.

L'Association Chênelet a déposé son permis de construire le 31 janvier 2020, et ce plus tardivement, afin de pouvoir répondre aux remarques de l'Architecte des bâtiments de France en amont de ce dépôt. L'Association Chênelet a candidaté à l'appel à projets E+/C-.

La question des modalités de cession de l'emprise foncière a été tranchée. La cession a pu se faire en juillet 2021 à 1€. C'est pourquoi une partie du montant de la participation d'équilibre prévisionnelle inscrite au bilan prévisionnel a été transformée en participation complément de prix pour un montant de 186 999 €. Ce point a été spécifié dans le cadre de l'avenant n°5 à la concession d'aménagement signé le 11 mai 2021.

Le chantier engagé à l'été 2021 s'est achevé en toute fin d'année 2022.

Ce programme innovant a été inauguré le 15 Mars 2023.





Photos Programme Chênelet – Début 2023

Projet Résidence-Seniors – Ages & Vie

Des discussions ont été engagées avec un gestionnaire de Résidences-Services sociales – Ages & Vie - pour la réalisation d'un projet sur l'opération en Mars 2019.

Il s'agit de proposer une nouvelle forme d'hébergement, une alternative à l'EHPAD, pour les personnes âgées en perte d'autonomie qui ne peuvent plus rester chez elles mais qui veulent rester dans leur village ou leur quartier.

Véritable lieu de soins, ces résidences sont conçues pour accueillir 7 personnes âgées seulement par « maison ».

Des auxiliaires de vie présentes 24h/24h ainsi que les services en partenariat avec les résidences permettent aux personnes âgées de continuer à vivre le plus normalement possible dans un cadre de vie à taille humaine sécurisant, familial et intergénérationnel.

L'aval de la collectivité a été donné en fin d'année 2020 pour avancer sur ce concept au droit du macro lot situé face au supermarché, qui n'est pas en concurrence directe avec le foyer en cours de rénovation mais vient plutôt compléter l'offre et la diversifier.

Le programme de résidence-services à destination des seniors constitue une belle opportunité. La baisse du nombre de logements prévus, viendrait néanmoins impacter le montant des recettes attendues initialement pour un programme prévisionnel de 40 logements.

La recette attendue pour ce macro lot est de 120 000 €.

Une présentation de l'étude de faisabilité aux élus a été menée fin 2020 par le promoteur, complétée dans un second temps en 2021 par des éléments de précision quant aux publics accueillis et aux coûts de ce type

d'hébergement. 3 maisons destinées à accueillir 7 personnes âgées pourront trouver place sur l'emprise dédiée (*matérialisée en jaune en plan p.9*).

La promesse de vente de cette emprise a été signée en juillet 2022.



Source : Ages & Vie

Durant 2022, Ages et Vie a réalisé des études de sol comme prévue dans le compromis de vente signé en date en juillet 2022. Néanmoins, le résultat de ces études a nécessité des investigations complémentaires dont les résultats ne pouvaient être obtenus avant l'échéance du compromis. Un avenant 1 a donc été signé entre les parties afin de prolonger le compromis de vente jusqu'au 31 mars 2023 afin de lever les dernières conditions suspensives.

Courant du second trimestre 2023, Ages & Vie nous a fait part de ces difficultés pour obtenir l'agrément départemental pour les aides à la personne. Cet agrément étant central dans le mode de fonctionnement de la structure, un avenant n°2 a été signé afin de prolonger la validité du compromis jusqu'au 31 mai 2023.

Malheureusement, passé cette échéance, Ages & Vie a dû constater que cet agrément ne serait pas obtenu. Dès lors, des discussions ont été menées afin de trouver une solution ou un opérateur afin de prendre la suite du projet.

Lors du dernier trimestre 2023, Ages & Vie a présenté à la Ville de Marles les Mines et Territoires Soixante-Deux un nouvel opérateur la société Apart'âges. Ce nouvel opérateur réalise des projets similaires à Ages & Vie mais sans la nécessité de l'agrément départemental.

Le compromis avec Ages & Vie est donc arrivé à son terme et les discussions avec Apart'âges seront directement menées par la Ville de Marles les Mines après le terme de la concession, avec un accompagnement de Territoires Soixante-Deux.

Ce macro lot constitue également un bien de reprise pour la Ville de Marles les Mines et est valorisé à 120 000 € HT dans le bilan.

EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION

Dans le cadre des échanges préalables à la signature de l'avenant 5, prolongeant la durée de la concession au 31 décembre 2021, il avait été décidé de diviser 2 emprises restantes vouées à de l'habitat groupé ou collectif, pour y proposer sur chacune 2 lots libres de constructeur, et ce, suite aux difficultés rencontrées depuis quelques années de convaincre les bailleurs-promoteurs d'y développer des programmes groupés.

La partie Sud située Allée des Orangers (*en violet au plan p.9*) étant difficilement exploitable compte tenu de sa topographie et de son caractère boisé, il avait donc été convenu de ne pas la commercialiser.

L'objectif de ces ajustements est de pouvoir trouver une solution pour éviter que ces emprises restent nues, peut-être de nombreuses années encore.

Ces changements ont déjà en partie permis de générer quelques recettes, qui ne sont certes pas à la hauteur des prévisions initiales et sont assorties des coûts de travaux de raccordements et de reprise d'espaces publics.

Cependant, cette adaptation de la programmation permet de donner un caractère fini à cette ZAC dont les aménagements réalisés en font un quartier vert, de grande qualité, en plein centre ville.

La recette attendue pour la vente de ces 4 lots libres (Allées des figuiers et des orangers) est de 150 780 €. Les dernières ventes de lots libres ont eu lieu fin 2022 (n°3 et n°1). Aucune autre vente, au regard du contexte actuel difficile, n'a été enregistrée en 2023.

FONCIER

L'ensemble du foncier nécessaire à l'opération est maîtrisé.

La procédure de rétrocession des voiries et espaces publics a été engagée et devrait se finaliser dans le cadre des opérations de clôture de cette opération courant 2024.

TRAVAUX

Les travaux de branchement et d'adaptation de la voirie et des espaces verts publics, permettant la création de 4 lots libres ont été menés entre août et début octobre 2021, Allées des figuiers et des orangers. Seules les plantations prévues le long des lots 3 et 4 ont pu être réalisées début 2022.

En effet, durant les travaux de terrassement au droit du lot 1, allée des figuiers, il a été constaté la mauvaise localisation du câble HTA posé par Enedis, en futur domaine cessible du lot 1. Depuis octobre 2021, des échanges avec ENEDIS se tenaient pour engager le dévoiement de ce câble. Afin que le coût des travaux de dévoiement soit pris en charge par ENEDIS, une nouvelle demande a dû être reformulée par l'acquéreur du lot concerné, avec le concours de Territoires Soixante-Deux. Les travaux ont alors pu être menés mi-2022, permettant à l'acquéreur de démarrer son chantier de construction.

Allée des Orangers

Travaux en cours Septembre 2021



Travaux réalisés Mi-octobre 2021



Plantations Allée des orangers réalisées début 2022



Les plantations (haies en façade des lots Allée des Figuiers) ont été réalisées fin 2023.



04. PREVISIONS 2024 : CLOTURE

PARTICIPATION D'EQUILIBRE

L'avenant 6 au contrat de concession prévoit en son article 4 la versement d'une participation d'équilibre de 442 561 € (transformation d'un montant équivalent de l'avance de trésorerie restant due par Territoires Soixante-Deux).

COMMERCIALISATION LOTS LIBRES

Territoires Soixante-Deux poursuivra son accompagnement auprès de la Collectivité pour leur permettre de vendre directement les 3 lots libres de constructeur restant disponibles (Lot 16 (Ph1) et Lots 2 et 4 (Ph3)), en parallèle de la préparation du protocole de clôture qui prévoit d'inclure ces lots comme bien de reprise.

COMMERCIALISATION MACRO-LOTS

Projet de Résidence-services Seniors

Territoires Soixante-Deux accompagnera la Ville de Marles les Mines dans les échanges et discussions avec Apart'Agés en marge de la clôture de l'opération.

FONCIER

La rétrocession des voiries et espaces publics devrait se formaliser par la signature d'un acte authentique de transfert de propriété à la Ville de Marles-les-Mines.

Un acte sera aussi préparé pour la cession des biens de reprise (3 lots libres et un macro lot) également à la Ville de Marles-les-Mines

PHOTOS DES REALISATIONS



05. AVANCEMENT FINANCIER

Sans objet

06. TRESORERIE ET FINANCEMENT

SITUATION DE TRESORERIE

Pour assurer une correspondance précise entre le bilan de nos opérations et les états de trésorerie, l'annexe 2 du CRAC présente un bilan "réglé TTC", incluant tous les flux financiers avec la TVA.

Cette pratique améliore la transparence et la précision de notre reporting financier, en fournissant une vue complète et fidèle des mouvements financiers en TTC, conformément aux exigences de nos processus comptables internes.

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de l'opération était de – 118 157 €.

AVANCE DE TRESORERIE

Par une convention d'avance de trésorerie datée du 10 Avril 2017, la ville de Marles les Mines a consenti une avance de trésorerie à l'opération d'aménagement pour un montant de 800 000 €.

Cette avance a fait l'objet d'un remboursement partiel à hauteur de 223 616.55 € compensant le versement de la participation complément de prix liée au programme Chênelet, disposition reprise dans l'avenant 3 à la convention d'avance en date du 21 décembre 2022.

L'avenant 3 à la convention d'avance prévoit quant à lui le remboursement par Territoires Soixante-Deux à la ville du solde de l'avance de 800K€ dont 442 561 € transformés en participation d'équilibre.

Le protocole de clôture détaillera le règlement final de l'opération dont la méthode de remboursement du solde de l'avance concomitamment aux sommes qui seront dues par la ville pour le rachat des biens de reprises estimés à 251 314 € et du déficit résiduel évalué à la date du présent CRAC à -13 149 €.

07. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE 2023

Aucune acquisition au cours de l'année 2023.

Aucune cession au cours de l'année 2023.

08. PROPOSITION D'APPROBATION

Il est proposé de soumettre au Conseil Municipal :

- L'approbation du présent CRAC arrêté au 31/12/2023 et son bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel

09. ANNEXES

- ▶ Annexe 1 : Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel
- ▶ Annexe 2 : Bilan financier « réglé TTC » arrêté au 31.12.2023

ANNEXE 1 - BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

**ANNEXE 2 : BILAN FINANCIER « REGLE TTC » ARRETE AU
31.12.2023**

