



**Vallon des Mûriers
(ex ZAC AUVRINGHEN)
WIMILLE**

**COMPTE RENDU ANNUEL
À LA COLLECTIVITÉ**

ANNÉE 2021

SOMMAIRE

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION	3
2 - PRESENTATION ADMINISTRATIVE	4
3 - NOTE DE CONJONCTURE	5

Réalisations de l'année 2021

1. Les procédures administratives
2. La concertation
3. Les études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre
4. Le foncier
5. Les procédures judiciaires : l'expropriation
6. Les travaux
7. La commercialisation
8. Les expertises juridiques

4 - LE BILAN PREVISIONNEL 2021	34
---------------------------------------	-----------

ANNEXES

- Annexe 1 : État des écarts entre le bilan approuvé en 2021 et le réalisé en 2021
- Annexe 2 : Bilan prévisionnel 2022
- Annexe 3 : Bilan prévisionnel 2021 – Commentaires des écarts
- Annexe 4 : Nouveau bilan à terminaison

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

La commune de Wimille a décidé au titre de sa stratégie urbaine la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du Vallon des Mûriers (Auvringhen) afin de constituer une offre foncière nouvelle à destination de la construction de logements.

L'enjeu est d'organiser un développement maîtrisé de cette zone d'urbanisation future tout en maintenant la trame paysagère de la commune.

Le projet de programme d'équipements publics consiste dans la zone à :

- La création des voiries,
- La création de réseaux,
- D'infrastructures relatives à la gestion des ordures ménagères
- De mesures relatives au paysage

Dans le respect des documents d'urbanisme et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de la ZAC du Vallon des Mûriers (Auvringhen), le programme global de constructions retenu, cherche à assurer le parcours résidentiel des ménages en respectant les principes de mixité sociale.

Pour ce faire, le projet prévoit une Surface Plancher constructible d'environ 32 790 m² réparties en :

- 15 000 m² environ de surface de plancher à usage de lots libres,
- 14 640 m² environ de surface de plancher à usage de logements en groupés en accession libre et sociale,
- 3 150 m² environ de surface de plancher à usage de logements en intermédiaire locatif social et intermédiaire en accession sociale.

2 - PRESENTATION ADMINISTRATIVE

Le Conseil Municipal de Wimille a approuvé la création de la ZAC par délibération du 11 juillet 2012.

Par délibération du 11 décembre 2013, le Conseil Municipal de Wimille a approuvé les dispositions du traité de concession et décidé d'attribuer la concession d'aménagement au groupement solidaire URBAVILEO/VILOGIA (Logis 62) pour une durée de 10 années.

Par délibération en date du 18 novembre 2015, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation, le bilan de la mise à disposition et la mise à disposition du bilan de la mise à disposition.

Par délibération en date du 30 juin 2017, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation modificatif et le Programme d'Équipement Public (PEP) modificatif,

La mairie de Wimille a délibéré pour engager la procédure d'utilité publique et solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire le 30 juin 2017.

À la demande de la préfecture, la mairie de Wimille a confirmé par délibération son intention d'engager la procédure d'utilité publique et de solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire le 3 octobre 2018.

DONNEES ADMINISTRATIVES		
Objet	Date	Observations
Création ZAC	11/07/2012	Délibération n°2012/52
Convention d'aménagement	11/12/2013	Délibération n°2013/91
Approbation du dossier de réalisation	18/11/2015	Délibération n°2015/68
Approbation du PEP	18/11/2015	Délibération n°2015/69
Dossier de DUP	18/11/2015	Délibération n°2015/70
Approbation du dossier de réalisation modificatif	30/06/2017	Délibération n°2017/41
Approbation du PEP modificatif	30/06/2017	Délibération n°2017/42
Dossier de DUP	30/06/2017	Délibération n°2018/43
Dossier de DUP	03/10/2018	Délibération n°2018/76
Avenant N°1 Traité de concession	30/06/2017	Délibération n°2017/42
Avenant N°2 Traité de concession	03/10/2018	Délibération n°2018/75
Avenant N°3 Traité de concession	16/10/2019	Délibération n°2019/75

3 - NOTE DE CONJONCTURE

Réalisations de l'année 2021

Suite à la désignation, le 15 octobre 2014, du groupement de maîtrise d'œuvre infrastructure mené par le cabinet V2R, en association avec les bureaux d'études ARIETUR et ALFA Environnement, les études ont été engagées afin de mener les procédures administratives et les études d'avant-projet et PROJET.

Les travaux de la phase 1 ont été engagés pour permettre le démarrage des premières constructions début 2021.

1. Les procédures administratives

1.1 Dossier de réalisation et PEP (Programme des Équipements Publics)

Suite à l'ajustement du programme de logements en 2016 (217 à 205 logements) et aux contraintes de commercialisation au stade du dossier de réalisation, la collectivité a procédé à l'approbation du dossier de réalisation et Programme d'Équipements Publics modificatifs le 30 juin 2017.

1.2 Élaboration du Dossier d'Utilité Publique et d'Enquête Parcellaire

Dossier d'Utilité Publique

Un premier dossier DUP a été réalisé en 2013 et déposé en Préfecture.

Ce dossier a été repris par la SCET et URBAVILEO et a fait l'objet de compléments en 2016, demandés par la Préfecture en 2013 concernant :

- 1/ les impacts potentiels de l'opération sur l'entretien courant et la maintenance de l'emprise ferroviaire,*
- 2/ l'application de la servitude T1 liées voies ferrées et à leur insertion paysagère,*
- 3/ la gestion des eaux pluviales en pied de talus de remblais ferroviaire,*
- 4/ la sécurisation des circulations liées au passage à niveau N°147 de la ligne Boulogne-sur-Mer/Calais.*

Le dossier de DUP a fait l'objet d'une approbation, le 18 novembre 2015, par la collectivité et a été déposé le 15 avril 2016 en Préfecture du Pas-de-Calais, pour une mise à l'enquête publique unique avec le Dossier Loi sur l'Eau et après avoir obtenu différents accords de la SNCF.

Les échanges menés avec la SNCF en 2016 :

Suite aux échanges de vues menés avec les services de la SNCF, des aménagements ont été proposés par l'aménageur et la maîtrise d'œuvre tenant compte des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires.

1/Accès des talus ferroviaires par la SNCF : *A cette fin, un accès des talus ferroviaires par le biais d'un portillon au droit de l'aqueduc de propriété SNCF ainsi que l'aménagement d'une piste et d'une aire de retournement poids lourds (19 tonnes) ont été proposés par l'aménageur au sein de la zone d'urbanisation afin de permettre la maintenance de la SNCF.*

2/ Sur le plan paysager et de l'insertion de la plateforme ferroviaire, des aménagements visant la gestion des pieds de talus de remblais ferroviaires, et respectant les prescriptions de la servitude T1 relative aux voies ferrées ont été proposés : la pose d'une clôture réglementaire sur les emprises foncières, le respect des distances des aménagements par rapport aux limites cadastrées.

Les limites de propriété de l'opération d'aménagement empiétant sur le remblai SNCF, des échanges de terrains, ont été demandés par l'aménageur de la zone auprès de la SNCF, dans l'objectif de favoriser l'insertion paysagère de la clôture.

Suite à une réunion le 15 mars 2016, la SNCF a mentionné son refus à la proposition d'échanges de terrains de l'aménageur. Une acquisition des terrains 2 terrains nécessaires à l'insertion paysagère de la clôture a été acceptée par l'aménageur. La SNCF a formulé un avis favorable le 11 avril 2016.

À cette fin, l'aménageur a engagé une mission de géomètre afin de réaliser le plan de cession à soumettre au Service des Domaines de la SNCF.

La maintenance du talus fera l'objet ultérieurement d'une convention entre la Ville de Wimille et la SNCF.

Suite à l'annonce par la SNCF, le 15 mai 2016, de la présence d'un glissement de terrain au niveau du talus supportant la voie ferrée, à hauteur du futur bassin de rétention de l'opération d'aménagement, les impacts sur l'opération ont été évalués ainsi que les incidences sur les aménagements ayant fait l'objet d'un accord entre la SNCF, la Ville et l'aménageur.

Lors des réunions du 19 mai et 24 juin 2016, la SNCF a proposé à l'aménageur :

- Des mesures de surveillance du talus et de son évolution sur une longueur de 50 mètres,
- Des mesures techniques de résorption du glissement sur une longueur de 30 mètres et 7,75 mètres en largeur, par la réalisation d'un mur-poids en cailloux et végétalisé ; cette solution technique suscitant la réduction du périmètre de la ZAC d'une équivalence de 2,5 terrains cessibles pour l'aménageur.
- Le rachat du foncier nécessaire à la réalisation du mur-poids par la SCNF à l'aménageur.
- La modification de l'application de la servitude T1 afin de réduire l'impact sur la surface cessible de la ZAC.

L'aménageur a demandé :

- Une expertise complémentaire par la SNCF afin de juger de la stabilité du talus sur l'ensemble du linéaire ferré longeant la ZAC, au regard du diagnostic des désordres faisant apparaître des affaissements anciens et non prévus au programme de résorption,
- Des indemnités liées à la perte de la surface cessible au sein de la ZAC, s'ajoutant au montant du rachat des terrains par la SNCF,
- Une expertise juridique du service des Domaines de la SNCF sur les risques de recours lors de la phase d'instruction des permis de construire, liés à la restriction de l'application de la servitude nationale T1 (imposant des reculs de sécurisation).

La collectivité a soutenu la demande de l'aménageur auprès de la SNCF menant à expertiser le glissement sur le linéaire bordant l'opération.

Par courrier en date du 16 septembre 2016, la SNCF a fait part à la collectivité de la poursuite d'une surveillance du talus sur les points de désordres observés en mai 2016, de la mise en place d'une surveillance sur les points de désordres antérieurs ainsi que de la recherche de solutions techniques la plus adaptée aux enjeux de sécurité ferroviaire.

3/ Concernant les écoulements des eaux pluviales issues de la voie ferrée, les aménagements proposent la collecte mutualisée des eaux de la SCNF et de l'opération d'aménagement au sein d'une même noue en amont et en aval pour être dirigées vers un bassin de rétention non étanche, avant rejet à l'exutoire.

L'entretien de la noue (fossé) mutualisée selon les besoins entre la SNCF et la ZAC sera à charge de la Ville de WIMILLE. Une convention devra être établie entre les parties afin de définir les modalités, les prescriptions de cet entretien.

L'exutoire (rejet des eaux pluviales de la ZAC) par l'ouvrage cadre béton passant sous les voies ferrées, restera à la charge totale d'entretien de la SNCF.

La mairie de Wimille a validé ces principes d'aménagements et d'entretien lors du Comité Technique du 26 janvier 2016 dans l'attente de l'accord définitif de la SNCF.

4/A propos de la sécurisation des circulations liées au passage à niveau N°147 de la ligne Boulogne-sur-Mer/Calais, l'aménageur a proposé à la SNCF une organisation de l'entrée nord de la ZAC conforme aux préconisations de l'étude de mobilité réalisée par le cabinet EGIS en 2011 et contenues dans l'étude d'impact ; cette dernière a été mise à la disposition du public du 8 octobre 2015 au 24 octobre 2015 et approuvée par le conseil municipal du 18 novembre 2015.

Les principes de circulations consistaient à créer une nouvelle voie, en sens unique de circulation débouchant rue de la gare via un nouveau carrefour, créé à proximité du passage à niveau (n°147 de Wimereux-RD233). Du fait de la proximité du passage à niveau, il a été proposé par l'aménageur que ce nouveau carrefour soit géré par stop et interdise les mouvements de tourne-à-gauche, les véhicules en provenance de la nouvelle zone d'habitat étant obligés de tourner vers la gare de Wimille, et pouvant faire demi-tour au niveau de la place.

Lors du comité technique du 26 janvier 2016, la mairie de Wimille a souhaité modifier les principes de circulation de l'accès nord de la ZAC : la nouvelle voie de bouclage a été mise en double sens puis en sens unique de circulation dans sa dernière section, au débouché de la rue de la gare.

Du fait de la proximité du passage à niveau, il a été proposé que ce nouveau carrefour soit géré par stop avec autorisation des mouvements de tourne à gauche et à droite. La mairie s'est engagée à déplacer l'arrêt de bus actuel afin de sécuriser la circulation et éviter les remontées de file jusqu'au passage à niveau.

La SNCF a donné son accord aux aménagements formulés par la mairie par courrier en date du 19 février 2016.

Dossier d'Enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire a fait l'objet d'une approbation le 18 novembre 2016 par la collectivité et a été déposé le 15 avril 2016 à la Préfecture du Pas-de-Calais, pour une mise à l'enquête publique unique avec le Dossier Loi sur l'Eau.

Instruction du dossier d'utilité publique et dossier d'enquête parcellaire

Par courrier du 21 juillet 2016, la préfecture du Pas-de-Calais a fait part de ses remarques et a demandé une complétude du dossier consistant en l'approbation de la collectivité du dossier loi sur l'eau et la demande d'ouverture des enquêtes publiques du dossier loi sur l'eau et le dossier de DUP par voie de délibération.

Dans le cadre de l'instruction du dossier loi sur l'eau, (devant faire l'objet d'une enquête unique avec le dossier de DUP), la Police de l'eau a demandé le 8 juin 2016 de compléter le dossier d'incidences de l'étude d'impact par un volet spécifique « Zones humides ».

Suite à la confirmation par les expertises réalisées par l'aménageur de la présence d'une zone humide, des mesures compensatoires ainsi que l'évaluation de leur coût ont été mises à l'étude durant l'année 2016.

L'application de cette réglementation juridique a appelé de fait une modification des pièces du dossier de DUP. (Étude d'impact et appréciation des coûts et travaux d'aménagement).

En 2017, afin d'intégrer au dossier de DUP l'ajustement du programme de logements délibéré en 2016 par la collectivité, le dossier de DUP et d'Enquête parcellaire ont été modifiés et délibérés le 30 juin 2017.

Lors de la réunion du 7 juillet 2017, la commune et l'aménageur ont sollicité Monsieur le sous-préfet ainsi que ses services concernant les modalités d'application du décret 11 Août 2016, applicable au 17 mai 2017 relatif à la mise à jour des études d'impact, suite à l'ajustement du programme de logements.

La DREAL, suite à la sollicitation des services de la DDTM, a fait part le 10 juillet 2017, de l'applicabilité des nouvelles dispositions du code de l'environnement relatives aux procédures d'autorité environnementale concernant le dossier de DUP de la ZAC du Vallon des Mûriers (Auvringhen), à savoir :

- *En l'absence d'évolution du projet, une nouvelle étude d'impact n'est pas requise.*
- *Si une évolution est constatée, l'examen de l'applicabilité du décret sera opéré au cas par cas, par l'Autorité environnementale.*

L'autorité environnementale comparera, dans ce cas précis, les points actés en matière de densité et de continuités écologiques entre la délibération entérinant la réalisation administrative de la ZAC et le projet déposé lors de la DUP.

Une possibilité a été mentionnée par la DREAL ; celle de déposer la DUP comportant l'étude d'impact de 2015, et l'avis de l'Autorité environnementale.

La commune de Wimille et la SEM URBAVILEO, concessionnaire de la ZAC du Vallon des Mûriers (Auvringhen), ont déposé le 28 juillet 2017 un dossier de DUP auprès de la Préfecture du Pas-de-Calais.

La collectivité a sollicité à nouveau le positionnement de la DREAL avant la mise à l'enquête publique de la DUP et de l'enquête parcellaire sur la base des précisions apportées par l'aménageur sur la non-évolution du projet :

- *Le projet n'a pas évolué dans son périmètre depuis le dossier de création délibéré le 11 juillet 2012.*
- *L'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 17 septembre 2015, qui soulignait que le dossier répondait sur la forme et sur le fond aux prescriptions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, et que son contenu était proportionné au projet ainsi qu'aux enjeux de territoire.*
- *Le projet a ajusté son programme de logements en 2016 (217 à 205 logements) aux contraintes de commercialisation au stade du dossier de réalisation. Mais le projet ne connaît pas de modifications substantielles susceptibles par leur nature ou leur importance, d'être de nature à aggraver les dommages à l'environnement que la réalisation de la zone est susceptible de causer. En effet, il n'y a pas d'impact supplémentaire par rapport à la situation antérieure : pas d'augmentation de trafic, pas d'augmentation de nuisances sonores, pas d'impact sur la faune ou la flore ou le paysage, pas d'impact sur l'hydraulique ou l'hydrogéologie, ni sur les réseaux ou les risques naturels ou artificiels.*
- *Par courrier en date du 18 août 2017, les services de la préfecture ont demandé une complétude du dossier DUP et d'enquête parcellaire.*

Le dossier complété a fait l'objet d'un nouveau dépôt le 28 septembre 2017.

Par courrier du 19 octobre 2017, Monsieur le sous-préfet a confirmé à la collectivité la position de la DREAL et de la DDTM sur le caractère minime et sans incidences sur l'environnement des modifications apportées au projet. Il conclut à la non-sollicitation d'un nouvel avis de l'Autorité Environnementale sur le sujet.

En 2018 : suite aux remarques formulées en date du 19 octobre 2017 par les services de la préfecture, des modifications ont été envoyées le 16 novembre 2017. De nouvelles modifications appelées, le 21 décembre 2017, par les services, ont fait l'objet d'un accord le 2 février 2018.

Le dépôt auprès des Services de la préfecture des Dossiers de DUP et enquête parcellaire a été réalisé le 2 février 2018.

Le 6 juillet 2018, dans le cadre de l'instruction du dossier de DUP et Parcellaire, les avis de l'architecte des Bâtiments de France, du Conseil Départemental 62, de la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais, de la DDTM, de la DRAC, de la SNCF, du PNR CMO, de la CAB sont remis.

Le 13 juillet 2018, la préfecture demande à la commune de WIMILLE de confirmer par une nouvelle délibération son intention d'engager la procédure d'utilité publique et de solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Le 7 septembre 2018, l'avis de la MRAE est remis.

Le 3 octobre 2018, la commune confirme par une nouvelle délibération son intention d'engager la procédure d'utilité publique et de solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Le 23 octobre 2018, la société URBAVILEO demande auprès du préfet du Pas-de-Calais l'ouverture d'une enquête unique sur le volet loi sur l'eau, la Déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

Le 23 octobre 2018, la société URBAVILEO transmet un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.

Le 6 décembre 2018, la préfecture du Pas-de-Calais confirme la conformité du dossier de DUP et enquête parcellaire pour sa mise à l'enquête publique unique.

En 2019 : Mise à l'enquête publique unique de la DUP, Enquête Parcellaire et dossier loi sur l'eau

Le 21 janvier 2019, le Tribunal administratif de Lille a désigné le commissaire enquêteur chargé de mener l'enquête publique.

Le 25 janvier 2019, le préfet du Pas-de-Calais a prescrit par arrêté, l'enquête publique relative à la DUP et au dossier d'autorisation loi sur l'eau.

Cette enquête publique s'est déroulée du 4 mars 2019 au 5 avril 2019.

Le 9 avril 2019, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, assorti d'observations.

La société URBAVILEO a émis un mémoire en réponse le 17 avril 2019, conformément à l'article 10 de l'arrêté du préfet du Pas-de-Calais en date du 25 janvier 2019.

La préfecture a transmis le rapport et les conclusions de l'enquête publique, remis par le commissaire enquêteur, le 20 mai 2019 à la Ville de WIMILLE ; A la suite duquel, le Conseil Municipal de la commune de WIMILLE s'est prononcé sur l'intérêt général du projet par une Déclaration de Projet le 16 octobre 2019.

La DUP a été arrêtée en date du 9 décembre 2019 par le préfet du Pas-de-Calais.

En 2020 : Le 18 juin 2020, l'Association « Vivre au pays de Wimille » a fait un recours contre la DUP. Le 13 août 2020, ils ont fait un recours pour excès de pouvoir contre l'arrêté du 28 novembre 2019 du préfet du

Pas de Calais portant autorisation au titre du code de l'Environnement du projet d'aménagement d'Auvringhen (ZAC du Vallon des Muriers).

Suite à l'audience du 29 juin 2021 et par décision du 21 juillet 2021, le tribunal a rejeté les deux requêtes.

En date du 29 septembre 2021, l'Association a fait appel aux deux jugements.

- ➔ **En date du 06 décembre 2021, la préfecture a donné l'arrêté de cessibilité permettant d'engager la phase judiciaire de l'expropriation.**
- ➔ **En date du 14 décembre 2021, une demande de prise d'arrêté d'ordonnance d'expropriation a été adressée à la Préfecture.**

1.3 Archéologie

Diagnostic Archéologique

L'aménageur a formulé une demande de réalisation anticipée du diagnostic archéologique auprès du Service Régional de l'Archéologie, le 5 juillet 2017, pour la tranche 1 de l'opération.

Le 27 juillet 2017, le préfet de la Région Hauts de France a notifié la prescription du diagnostic archéologique au regard de la situation de l'opération, référencée dans un secteur avec une forte potentialité archéologique ; l'emprise étant située à proximité de multiples sites connus, tant protohistoriques qu'antiques.

Le 4 septembre 2017, le préfet de la Région Hauts de France a notifié l'arrêté préfectoral prescrivant le diagnostic archéologique et attribuant sa réalisation à l'INRAP.

Les services de l'INRAP et l'aménageur ont travaillé à la mise au point de la convention relative à la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive et des conditions opérationnelles d'intervention du mois de septembre à décembre 2017.

Une visite du site a été effectuée par l'INRAP, l'aménageur avec l'équipe de maîtrise d'œuvre le 20 novembre 2017, préalable à l'intervention.

Le diagnostic archéologique est réalisé du 12 au 19 janvier 2018 par l'INRAP.

Des diagnostics archéologiques seront réalisés pour les phases 2 et 3 de commercialisation, dès acquisition du foncier.

Fouilles Archéologiques

En 2018, le Service Régional d'Archéologie a prescrit la réalisation de fouilles pour la tranche 1 de l'opération le 28 juin 2018.

La Société ARCHEOPOLE a été choisie après appel d'offres pour réaliser les travaux qui se sont déroulés du 15 octobre au 23 novembre 2018.

Le coût total de l'opération s'élève à 199 098 € H.T (les 2 tranches optionnelles n'ayant pas été réalisées). Le montant de la prise en charge par le FNAP s'élève à 87 403 € H.T. dont 80 % éligibles en 2019.

Les fouilles archéologiques ont été réalisées pour la phase 1 mais le rapport définitif n'a pas encore été remis, les subventions n'ont donc pas pu être appelées.

À ce jour, les diagnostics et les fouilles des phases 2 et 3 du projet n'ont pas été engagés. Ils ne le seront que lorsque l'aménageur se sera rendu propriétaire des parcelles. Une provision pour les dépenses en fouilles a été ajoutée dans le prévisionnel.

2. La concertation

***En 2015 :** Le 25 juin 2015, une réunion publique a été organisée à l'initiative de la collectivité afin de présenter au public le concessionnaire et son équipe de maîtrise d'œuvre, les clauses de la concession et le projet d'aménagement dans ses composantes opérationnelles : voiries et déplacements, gestion des eaux pluviales et des eaux usées, collecte et traitement des déchets et calendrier de commercialisation.*

En parallèle, 3 réunions avec la ville, l'aménageur et l'association ADHEPAS, ont été organisées sur le thème de l'habitat participatif au sein de l'opération. Elles ont eu lieu le 9 juillet, 19 novembre et 24 novembre 2015.

***En 2016 :** 2 réunions avec la ville, l'aménageur et l'association ADHEPAS ont été organisées sur le thème de l'habitat participatif au sein de l'opération le 31 mars et le 28 juin 2016. Elles ont eu lieu afin de présenter les fiches de lots et les prescriptions relatives aux constructions et aménagement des parcelles.*

***En 2017,** deux réunions ont été organisées avec l'association ADHEPAS sur le thème de l'habitat participatif au sein de l'opération en juin et novembre 2017.*

***En 2018 et 2019,** aucune réunion publique n'a eu lieu, mais le travail avec l'association ADHEPAS pour l'émergence d'un projet d'Habitat Participatif s'est poursuivi.*

***En 2020,** le projet mené par cette association n'a pas abouti. Les 3 lots affectés ont été commercialisés.*

***En 2021,** un nouveau groupement d'habitants a souhaité développer un autre projet d'Habitat Participatif, accompagné du PNR et soutenu par la municipalité.*

3. Les études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre

3.1 Le Dossier loi sur l'eau

***En 2015 :** Le dossier a fait l'objet d'un premier avis avant dépôt par le Symsageb, le 16 septembre 2015 et de la Police de l'eau rencontrée le 3 décembre 2015, par l'aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre.*

***En 2016 :** Le Dossier loi sur l'eau a été déposé à la direction des Territoires et de la Mer le **15 avril 2016** pour une mise à l'enquête publique unique avec le Dossier de DUP et d'Enquête Parcellaire.*

À la demande de la Collectivité, le dossier a fait l'objet d'un premier avis avant dépôt, par la Commission Locale de l'Eau le 9 février 2016.

Suite à cette réunion, des actualisations et précisions concernant la gestion des eaux usées, les impacts du projet sur la distribution d'eau potable, la gestion des eaux du talus de la voie ferrée ont été apportés à l'étude d'impact initiale ; les autorisations recueillies en matière de traitement et de gestion des eaux usées, de distribution de l'eau potable auprès des gestionnaires et syndicats ont permis la complétude du dossier.

L'aménageur a obtenu les accords de rejets des eaux usées dans le réseau existant auprès du SIAWB le 15 février 2016 et l'autorisation de traitement des eaux usées à la future station d'épuration Wimille-Wimereux par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais le 22 janvier 2016.

L'instruction du dossier :

- Par courrier en date du 3 mai 2016, l'aménageur a précisé auprès des services instructeurs le non-assujettissement de l'opération aux réglementations suivantes :

- Autorisation de défrichement au titre d'Espaces Boisés classés,
- Autorisation en site classé,
- Autorisation spéciale au titre des réserves naturelles nationales,
- Demande de dérogation « espèces protégées ».

- Par courrier en date du 8 juin 2016, la Police de l'eau a demandé la complétude du dossier d'incidences par un volet spécifique « Zones humides » indiquant :

- La situation du projet par rapport aux zones humides à dominante humides,
- Les éléments de caractérisation des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008,
- La cartographie précise de la délimitation des zones humides recensées.

L'aménageur a missionné le cabinet ALFA, par avenant au marché de maîtrise d'œuvre pour réaliser l'étude complémentaire zone humide, et missionner la SCET, pour obtenir des propriétaires et exploitants, les autorisations nécessaires à la réalisation de sondages de sols.

- Par courrier en date du 1er septembre 2016, l'aménageur a remis à la Police de l'Eau, l'expertise de la caractérisation de la zone humide des parcelles accessibles. Cette expertise évaluait à 2,7 ha la surface des terres agricoles humides des 4,19 ha expertisés.

-Par courrier en date du 27 septembre, la Police de l'eau a déclaré le projet soumis à autorisation au titre de la rubrique 3310 de la nomenclature.

En conséquence, ont été demandés :

- La complétude de l'étude de caractérisation sur l'ensemble des parcelles composant le périmètre de la ZAC,
- La compensation de l'impact résiduel du projet,
- La définition de la fonctionnalité de la zone humide détruite et les résultats attendus sur la zone de compensation du point de vue fonctionnel,
- Les modalités de gestion et de suivi.

L'aménageur a missionné le cabinet ALFA, par avenant au marché de maîtrise d'œuvre, pour réaliser l'étude d'expertise des terrains communaux identifiés pour réaliser les mesures compensatoires des parcelles humides du périmètre de la ZAC.

D'octobre à décembre 2016, 12 ha de terrains communaux ont été expertisés ainsi que 7,5 supplémentaires de la ZAC ha.

Une rencontre avec la Police de l'eau en présence de la collectivité a été organisée le 21 octobre 2016, afin d'examiner le dossier de mesures compensatoires.

La commune de Wimille s'est engagée par voie de courrier le 20 décembre 2016, à mettre à la disposition de l'aménageur, les parcelles (AA13, AI67, AI69, AI202, AI203, AK279, AK314, AN6, AN7, AN9, AN10, AN 159) en vue de la réalisation des aménagements compensant les terres humides de la ZAC et à en assurer l'entretien futur selon les modalités prévues au dossier loi sur l'eau.

L'aménageur a procédé à l'envoi des compléments au dossier loi sur l'eau (complément étude zone humide et mesures compensatoires) le 21 décembre 2016.

En 2017 : par courrier du 26 janvier 2017, la Police de l'eau a formulé les remarques suivantes :

- Le complément de l'étude zone humide sur les parcelles AI 221 et AI 222,
- La démonstration du respect de la séquence ERC,
- L'application de la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides,
- L'actualisation des modalités de gestion et de suivi en fonction des dernières investigations,
- L'engagement des intervenants lors des opérations de gestion et le suivi des mesures compensatoires.

Le 1er février 2017, URBAVILEO sollicite un appui de la collectivité afin d'obtenir l'accord des propriétaires sur les parcelles AI 221 et AI 222 afin de réaliser les sondages nécessaires à la complétude de l'étude de caractérisation des zones humides.

Le 22 février 2017, un arrêt du Conseil d'État a clarifié les modalités d'identification des zones humides, posés par l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, à savoir :

- la présence de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau
- et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles

Sont cumulatifs et non alternatifs, contrairement à ce que retient l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

Les modalités de l'arrêt, reconsidérant la surface impactée de l'opération du Vallon des Mûriers (Auvringhen) par la zone humide, URBAVILEO a sollicité les services de la Police de l'Eau afin de présenter et déposer un dossier conforme à l'arrêt du 22 février 2017.

La Police de l'eau, par réponse du 24 mars 2017, a fait mention de l'attente de la position du Ministère de l'Environnement quant à l'applicabilité de la décision du Conseil d'Etat et n'a pas souhaité se positionner sur le dossier de l'opération du Vallon des Mûriers (Auvringhen).

D'un commun accord, la commune de WIMILLE et l'aménageur ont déposé un dossier loi sur l'Eau complété d'une étude de caractérisation des zones humides, de mesures compensatoires et d'une étude de fonctionnalité selon la méthode de l'ONEMA, appliquant le décret du Conseil d'Etat du 22 février 2017, le 27 avril 2017 auprès des services de la Police de l'Eau.

Par courrier du 9 juin 2017, la Police d l'eau a demandé le complément suivant :

- La démonstration précise et factuelle du respect de la séquence ERC.

Suite à une réunion en date du 15 juin avec la Police de l'eau, les services demandent à disposer des tableaux de l'étude de fonctionnalité afin de juger des ratios pris par le cabinet ALFA pour démontrer les fonctionnalités.

En l'absence de positionnement de la Police de l'Eau sur la complétude du dossier, la Ville de WIMILLE et l'aménageur sollicitent, un rendez auprès de la Sous-Préfecture.

Le 20 juin 2017, les services de la sous-préfecture s'engagent à programmer une réunion de coordination des services instructeurs pour le dossier loi sur l'eau et la DUP avec pour objectifs :

- Obtenir une position de la Police de l'eau sur le contenu du dossier loi sur l'eau,
- Obtenir la confirmation du point départ de l'instruction du dossier loi sur l'eau à partir du nouveau dépôt du dossier complet.

Le 23 juin 2017, la démonstration de la séquence ERC complétée de cartes, ainsi que les tableurs liés à l'étude de fonctionnalité sont remis à la Police de l'eau par l'aménageur qui sollicite un rendez-vous afin d'examiner la complétude du dossier et échanger sur les critères et ratios de l'étude de fonctionnalité.

Le 7 juillet 2017, la réunion de coordination des services en présence du sous-préfet conduit à :

- Déclarer conforme le dossier loi sur l'eau et a autorisé son dépôt,
- Dissocier les enquêtes publiques du dossier loi sur l'eau et DUP.

Le dossier loi sur l'eau est déposé le 8 août 2017, par URBAVILEO.

Dans le cadre de la consultation administrative afférente au dossier, deux avis sont émis fin novembre 2017 par :

- L'Agence Française pour la biodiversité (AFB) : avis défavorable au motif que la note du 26 juin 2017 précisant la décision du Conseil d'État est applicable au dossier.

Cette note précise les conditions d'application du cumul du critère pédologique et floristique dans la caractérisation des zones humides : la végétation non spontanée ne peut constituer un critère de caractérisation d'une zone humide, puisque résultant d'une action anthropique (parcelles labourées, cultivées...)

En conséquence, en l'absence de végétation spontanée, la zone humide est caractérisée par le seul critère pédologique (méthode de l'arrêté du 24 juin 2008).

- La CLE du SAGE du bassin côtier du Boulonnais : avis favorable sous réserves à ce projet.

En 2018, l'aménageur et les équipes de maîtrise d'œuvre travaillent fin 2017 à un mémoire en réponse et à de nouveaux scénarios de mesures compensatoires en fonction de cette nouvelle législation.

Au regard de cette législation, l'Agence Française de biodiversité (AFB) a évalué à 5,58 ha la zone humide impactée et la compensation demandée a été de 8,37 ha en restauration ou 5,58 ha en création.

La réunion en date du 28 février 2018 en Sous-Préfecture et en présence de l'AFB confirme l'application de la note du 26 juin 2017 à l'opération : 8,37 ha en restauration ou 5,58 ha en création de zones humides sont applicables.

La mairie de WIMILLE, la société URBAVILEO et sa maîtrise d'œuvre rencontrent la Police de l'eau et l'Agence Française de biodiversité, le 11 avril 2018, afin de présenter des compléments aux propositions des mesures compensatoires, avant nouveau dépôt du dossier.

En l'absence de remarques, la société URBAVILEO procède au dépôt du dossier loi sur l'eau et les compléments aux mesures compensatoires le 14 mai 2018, comportant :

L'engagement de la commune de Wimille à mettre à la disposition de l'aménageur, les parcelles (AA13, AI67, AI69, AI202, AI203, AK314, AH 106, AB 412, AD 132, AD 29, AD 30, AD 31 et AI 252

L'engagement de la commune de Wimille à en assurer l'entretien futur selon les modalités prévues au dossier loi sur l'eau.

Le 5 juillet 2018, l'Agence Française de biodiversité émet un avis favorable au dossier.

Le 16 août 2018, la direction départementale des Territoires et de la Mer, déclare à l'issue de la consultation administrative et du mémoire en réponse apporté, le dossier pouvant être mis à l'enquête publique.

Le 23 octobre 2018, la société URBAVILEO demande auprès du préfet du Pas-de-Calais l'ouverture d'une enquête unique sur le volet loi sur l'eau, la Déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

En 2019 : *Le 21 janvier 2019, le Tribunal administratif de Lille a désigné le commissaire enquêteur chargé de mener l'enquête publique.*

Le 25 janvier 2019, le préfet du Pas-de-Calais a prescrit par arrêté, l'enquête publique relative à la DUP et au dossier d'autorisation loi sur l'eau.

Cette enquête publique s'est déroulée du 4 mars 2019 au 5 avril 2019.

Le 9 avril 2019, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, assorti d'observations.

La société URBAVILEO a émis un mémoire en réponse le 17 avril 2019, conformément à l'article 10 de l'arrêté du préfet du Pas-de-Calais en date du 25 janvier 2019.

La préfecture a transmis le rapport et conclusions de l'enquête publique remis par le Commissaire Enquêteur le 20 mai 2019 à la Ville de WIMILLE

Le 18 septembre 2019, le projet d'arrêté préfectoral portant autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, a fait l'objet d'un examen par le CODERST, en application du Code de l'Environnement.

Le 23 septembre 2019, le CODERST a émis un avis favorable, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées dans le projet d'arrêté préfectoral.

Par arrêté préfectoral du 28 novembre 2019, le préfet du Pas-de-Calais a autorisé au titre de la Loi sur l'Eau l'aménagement de la ZAC d'Auvringhen.

Cet arrêté a été reçu le 3 janvier 2020, par la SEM URBAVILEO.

En 2020, aucuns travaux de compensation n'ont été engagés. Les premiers travaux de compensation pour la phase 1 ont été réalisés en 2021.

La compensation génère un surcoût non négligeable pour l'opération. Des réflexions pour réduire ces coûts sont menées par l'aménageur en lien avec les services de la Ville. Une provision a été ajoutée au bilan.

En Avril 2021, une première compensation a été réalisée sur la parcelle AK 314 (Mont Houlouve).

3.2 Le Dossier d'avant-projet

En 2015, le dossier d'avant-projet a été présenté et remis à la collectivité.

Il a permis d'établir une estimation provisoire fiable du coût prévisionnel des travaux par phases et de définir le parti architectural et paysager d'ensemble compatible avec les éléments majeurs du programme ;

En parallèle, des réunions avec les concessionnaires de réseaux (ERDF, GRDF, Orange, VEOLIA) en février 2015, ont permis d'engager les réflexions préparatoires à la phase PRO.

3.3 La phase PROJET

2016 : en parallèle, la maîtrise d'œuvre et l'aménageur ont poursuivi l'élaboration de la **phase PROJET** débutée en février 2015 : des réunions avec les concessionnaires de réseaux (ENEDIS, GRDF, Orange, VEOLIA, SFR) ont été réalisées par le concessionnaire et la maîtrise d'œuvre tout au long du mois de Juin 2016 et en octobre 2016 en vue de la mise en place de conventions.

Une restitution des avancements des conventionnements a été réalisée par la maîtrise d'œuvre auprès de la collectivité le 27 septembre 2016.

Une réunion a été organisée le 27 septembre 2016, à l'initiative de l'aménageur avec la collectivité et GRDF afin d'étudier la mise en place de solutions techniques innovantes conduisant à réduire la consommation énergétique et augmenter le ratio d'énergies renouvelables au sein de la ZAC.

2017 : L'élaboration du PRO s'est poursuivie et a été complétée par la réalisation d'une étude d'éclairage public durable prenant en compte la demande de la collectivité d'examiner la faisabilité d'un éclairage public adaptable à de la vidéosurveillance et à un réglage lumineux et compatible avec le circuit d'alimentation.

Un travail fin sur le choix des matériaux et le mobilier urbain a été réalisé par la maîtrise d'œuvre et la collectivité

Études Géotechniques : Le PRO a été complété par l'exécution de sondages de reconnaissance de sol et des essais in situ en vue d'une étude géotechnique de conception type G2 PRO au sens de la norme NFP 94500 en avril 2017 par le cabinet GINGER.

2019 :

Le PROJET a été validé par la mairie de WIMILLE le 27 mai 2019.

Le dossier de consultation des Entreprises a été remis par le groupement de maîtrise d'œuvre, le 26 juin 2019, à la société URBAVILEO, en vue du lancement de la consultation des marchés de travaux d'aménagement.

4. Le foncier

4.1 Mission d'expertise foncière : Étude IPFEC en 2015

En vue de l'acquisition des biens immobiliers situés sur le périmètre de la ZAC, une mission d'évaluation a été confiée à l'IPFEC en 2014. Cette mission, rendue le 20 février 2015, a conduit à déterminer les indemnités de dépossession conformes au prix du marché et d'estimer les indemnités devant revenir aux occupants titrés dans le cadre d'une éviction ou d'un transfert.

4.2 Mission de négociation foncière

2015- 2016 : Une démarche d'acquisition par voie amiable a été menée, en 2015, poursuivi, en 2016, par la SCET auprès des propriétaires concernés par l'opération sur la base de l'estimation fournie par la commune lors de la signature du traité de concession, le 28 novembre 2013, réactualisé par l'étude IPFEC de l'année 2015.

La SCET est également intervenue pour l'obtention des accords des propriétaires et des exploitants pour réaliser les sondages liés à l'étude zone humide dans le cadre du dossier loi sur l'eau.

2017 : La mission de négociation foncière a été confiée au cabinet ACF.

2018 : La mission de négociation foncière s'est poursuivie par la rencontre de propriétaires et de nouvelles offres faites en décembre 2018.

2019 : La mission de négociation foncière s'est poursuivie par la rencontre de propriétaires et de nouvelles offres faites en janvier 2019.

Un compromis de vente a été mis au point en septembre 2019 pour l'achat de la parcelle AD 30 auprès de l'indivision MOLEUX à l'amiable.

Pour les besoins de cette acquisition, la société URBAVILEO a formulé une demande de transfert du droit de Préemption Urbain auprès de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, titulaire du droit.

La Communauté d'Agglomération du Boulonnais a délibéré en date du 19 décembre 2019 et la décision du Président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a été rendue exécutoire le 13 janvier 2020.

En 2021, les négociations se sont poursuivies avec succès.

4.3. Le Bilan foncier

Durant l'exercice 2014-2015, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'une acquisition foncière.

Il s'agit d'un bien immobilier de propriété de M. et Mme SELLIER

- *Maison d'habitation et dépendances (2 garages) et jardin*
- *Contenance : 734 m²*
- *Cette acquisition est intervenue le 11 mai 2015.*
- *Ce bâti non occupé a vocation à être démoli dans le cadre de la concession*
- *Montant d'acquisition : 183 000 € HT*

Durant l'exercice 2016, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'une acquisition foncière.

Il s'agit d'une parcelle de terre agricole de la propriété des conjoints PARENTY.

- *Contenance : 12 769 m²*
- *Cette acquisition est intervenue le 26 janvier 2016.*
- *Montant d'acquisition : 85 275 € HT*

Au 31 décembre 2016, URBAVILEO est propriétaire de 2 unités foncières pour une surface de 13 503 m².

Durant l'exercice 2017, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'acquisitions foncières.

Il s'agit de 4 parcelles de terres agricoles de la propriété de l'indivision de la Gorgue de Rosny et de M. de WILLECOT de Rincquesen.

Indivision de la Gorgue de Rosny :

- *Acquisition de 3 parcelles agricoles*
- *Contenance : 28 813 m²*

- Cette acquisition est intervenue le 20 septembre 2017.
- Montant d'acquisition : 356 500 € HT

M. de WILLECOT de Rincquesen

- Acquisition d'une parcelle agricole
- Contenance : 9 042 m²
- Cette acquisition est intervenue le 20 septembre 2017.
- Montant d'acquisition : 99 500 € HT

Au 31 décembre 2017, URBAVILEO est propriétaire de 6 unités foncières pour une surface de 51 358 m².

Durant l'exercice 2019, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'une acquisition foncière :

Mairie de Wimille

- Il s'agit d'une parcelle de terre agricole de la propriété de la Ville de WIMILLE.
- Contenance : 631 m²
- Cette acquisition est intervenue le 1er octobre 2019 après délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017.
- Montant d'acquisition : 9 000 € HT

Durant l'exercice 2020, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'une acquisition foncière :

Indivision Moleux :

Parcelle agricole de 10 517 m²

Acquisition intervenue le 4 novembre 2020

Montant d'acquisition : 105 170 €.

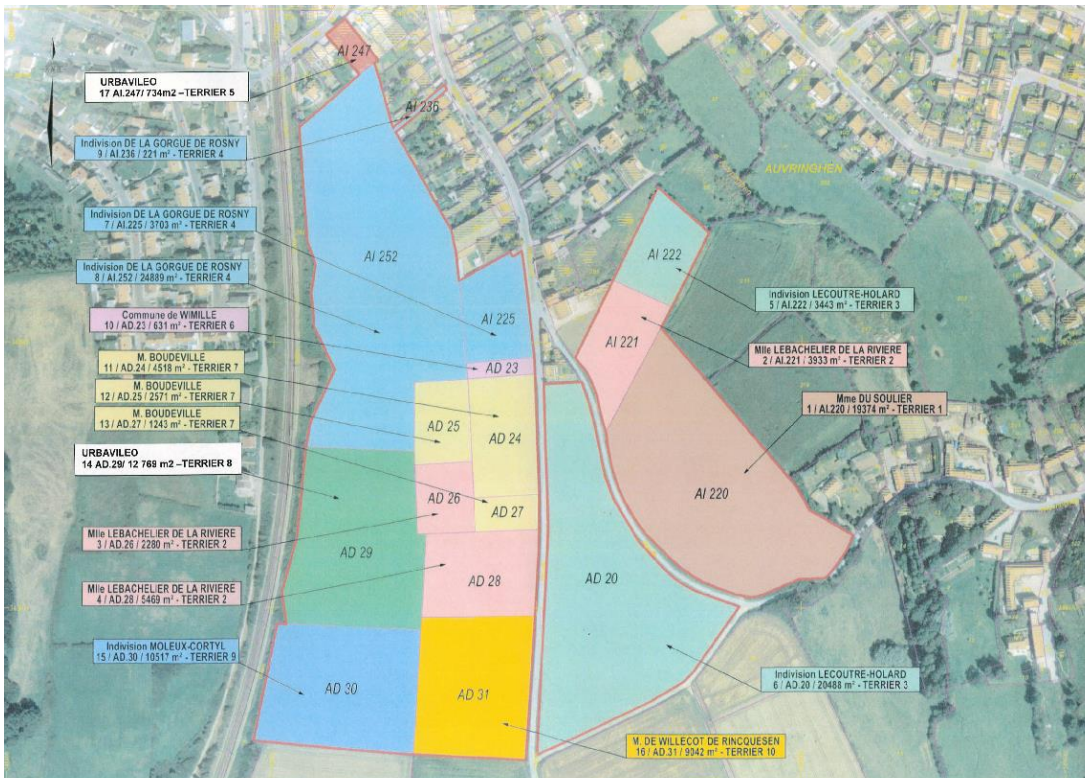
Au 31 décembre 2020, URBAVILEO est propriétaire de 8 unités foncières pour une surface de 62 506 m².

2021 : Négociations en cours

Réalisé au cours de l'exercice				2021
Dépossession	Cadastre	Surfaces	Prix m ²	Payé
S/ total Dépossession				0,00 €
Eviction & autres indem.	Adresse	Activité	Prix m ²	Payé
Aucune éviction réalisée				0,00 €
Total Général Exercice			2021	0,00€

Cumul Réalisé au 31 décembre				2020
Dépossession	Cadastre	Surfaces	Prix m ²	Payé
2015				
Maison Sellier	AI 247	734 m ²	282€/m ²	207 500,00 €
2016				
Parcelle PARENTY	AD 29	12 769 m ²	7€/m ²	85 275,40 €
2017				
Indivision de la Gorgue de Rosny	AI 236	221 m ²	12,37€/m ²	356 500,00 €
Indivision de la Gorgue de Rosny	AI 225	3 703 m ²		
Indivision de la Gorgue de Rosny	AI 252	24 889 m ²		
M. de WILLECOT de Rincquesen	AD 31	9042 m ²	11€/m ²	99 500,00 €
2019				
Ville de WIMILLE	AD 23	631 m ²	14,2 € /m ²	9 000,00 €
2020				
Indivison Moleux	AD 30	10 517 m ²	10 € /m ²	105 170,00 €
S/ total Dépossession		51 989 m ²		862 945,40 €
Eviction & autres indem.	Adresse	Activité	Prix m ²	Payé
Jacques de la Gorgue de Rosny		Exploitant	1,30	37 456,90 €
Jacques de la Gorgue de Rosny		Exploitant	1,30	11 754,60 €
S/ total Eviction			1,30	49 211,50 €
Sous-Total Dépossession & éviction				912 156,90 €
Frais d'acte				14 400,00 €
Cumul général au 31 décembre			2020	926 556,90 €

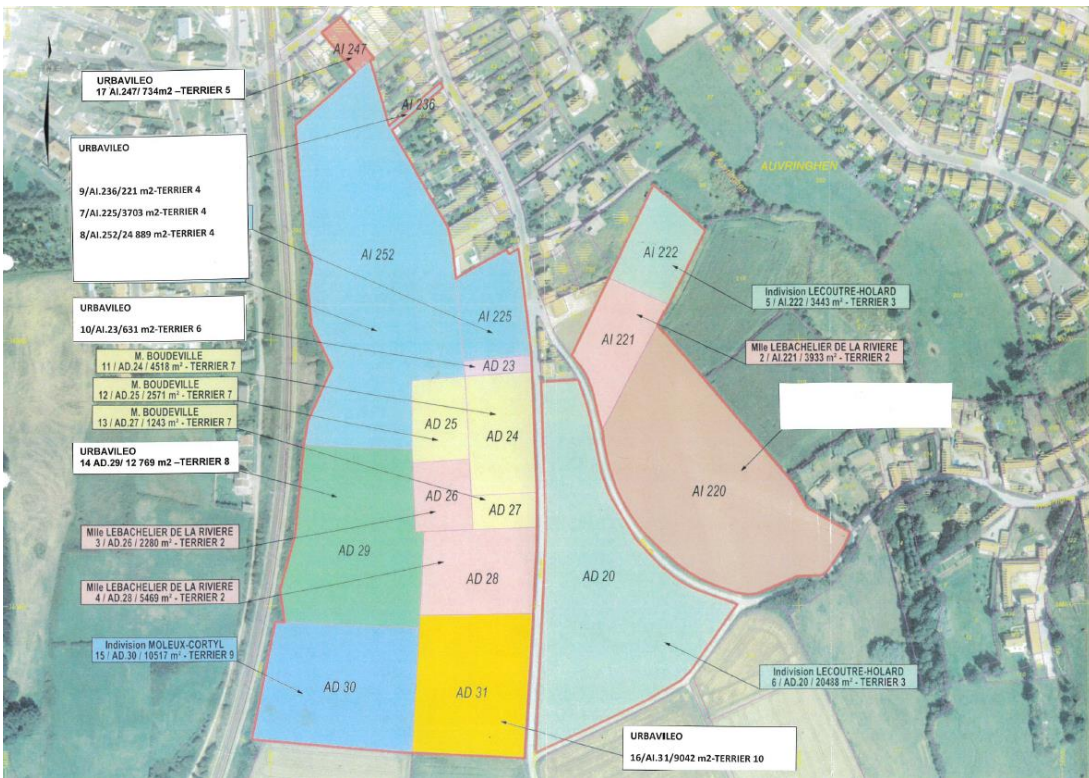
PLAN DES PROPRIETES 2016



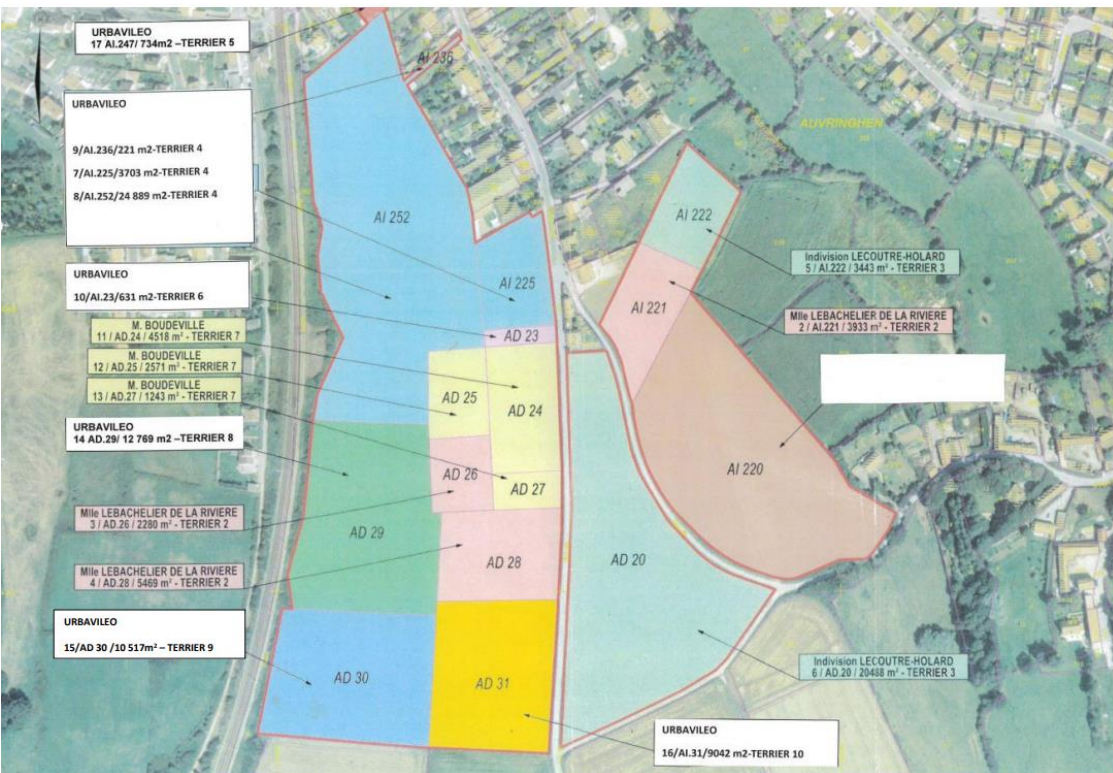
PLAN DES PROPRIETES 2017 et 2018



PLAN DES PROPRIETES 2019



PLAN DES PROPRIETES 2020



5. Les procédures judiciaires : l'expropriation

Afin de permettre à la société URBAVILEO de déposer sa **demande d'arrêté de cessibilité** et de débiter la phase judiciaire de l'expropriation, une procédure de carence a été mise en place pour les propriétaires ayant émis le refus de signer les procès-verbaux contradictoire d'arpentage des terrains.

Le suivi de la phase judiciaire de l'expropriation a été confié à un cabinet d'avocats. Ils vont être missionnés pour la rédaction des Mémoires d'offre à l'intention du juge de l'expropriation.

6. Les Travaux

2017 : Une rencontre de la SNCF a été réalisée le 6 janvier 2017, sur site pour examiner la faisabilité de la pose de palplanches et non la construction d'un talus pour résorber l'affaissement du talus.

Suite à la demande du concessionnaire et de la ville, la SNCF a accepté des travaux de confortement sur un linéaire de 100 mètres et non plus de 30 mètres.

Le concessionnaire, la commune de Wimille et la maîtrise d'œuvre ont accepté cette solution technique permettant de ne pas perdre la commercialisation de l'équivalent de 2,5 terrains pour l'aménageur.

Le tracé de la clôture imposée par la servitude T1 a été modifié en conséquence des travaux et V2R a procédé à la réalisation des plans qui ont été soumis à nouvel accord de la SNCF.

Suite aux engagements de la SNCF, les travaux de confortement de la voie ferrée par palplanches ont débuté le 15 octobre 2017 et ont été finalisés le 14 novembre 2017.

Une réunion a été organisée le 4 octobre avec URBAVILEO, la SADE, entreprise réalisant les travaux pour le compte de la SNCF, et l'exploitant, M. DE ROSNY.

Une visite de fin de chantier a été effectuée par la ville, URBAVILEO et la SADE le 16/11/2017.

2019 :

Mission de travaux :

Une consultation visant l'attribution des marchés des travaux d'aménagement de la phase 1 a été lancée le 30 juin 2019.

L'opération de travaux pour un montant de 1 243 979 € HT (hors travaux des concessionnaires) est divisée en 5 lots définis ci-dessous :

- Lot n°0 : Déconstruction et désamiantage d'une maison d'habitation
- Lot n°1 : Terrassement voirie Assainissement EU-EP
- Lot n°2 : Réseaux divers (Tranchées communes – HTA – Basse tension – Orange/THD – Éclairage Public)
- Lot n°3 : Réseaux Défense incendie – Eau Potable
- Lot n°4 : Aménagements Paysagers

Suite aux attributions décidées par la Commission d'appel d'offres de la société URBAVILEO le 13 septembre 2019, les travaux d'aménagement de la phase1 (69 logements) ont débuté le 3 octobre 2019.

Ces travaux se divisent en 2 phases :

- Une phase de travaux primaires d'une durée de 9 mois
- Une phase de travaux de finition d'une durée de 5 mois (après la finalisation de tous les travaux de construction).

Novembre 2019 : après une période de préparation (acceptation du plan de retrait amiante), le LOT n°0 a commencé par le curage et le désamiantage de la maison Sellier au 35, Rue de la Gare, avant sa démolition.

En l'absence de réception de l'arrêté-loi sur l'eau autorisant la réalisation des travaux d'aménagement, le démarrage du LOT n°1 initialement prévu en octobre 2019 (terrassements, voirie, assainissement) a été décalé au mois de janvier 2020.

Mission de Coordination Santé Prévention Sécurité

Afin d'assurer la sécurité du chantier, une consultation visant à nommer un coordonnateur garant des principes de prévention inscrits au code du travail pendant les phases de conception du projet et en phase de suivi des travaux a été lancée. Le marché de catégorie niveau 3 a été attribué à l'entreprise CSPS Consulting le 11 juin 2019.

Coordination travaux de la SNCF :

Suite à l'annonce par la SNCF de travaux prévus sur la ligne Boulogne-Calais et la réfection du passage à niveau n°147 à WIMILLE, à proximité de la ZAC, une réunion s'est tenue le 4 novembre 2019, en présence d'URBAVILEO.

Le passage à niveau étant fermé du 6 mai 2020 au 4 juin 2020, la société URBAVILEO a examiné les contraintes liées aux travaux d'aménagement de la ZAC le long de la voie ferrée et pour laquelle les engins de chantier devront emprunter la rue de la Gare à WIMILLE.

D'un point de vue technique, la société URBAVILEO et son maître d'œuvre ont validé la possibilité technique de gérer l'entrée et sortie des engins rue de la gare depuis la direction de WIMILLE durant cette période, et la mairie de WIMILLE a autorisé cette nouvelle circulation des trafics.

7. Commercialisation

2016 : Programme prévisionnel de construction

Suite à l'augmentation prévisionnelle du montant d'acquisition du foncier de la ZAC (Évaluation des Domaines (2015) et étude IPFEC (2015) par rapport au montant acté au traité de concession 2014 et suite à l'évolution, en 2016, du contexte de commercialisation, URBAVILEO a procédé à une nouvelle simulation du bilan de commercialisation pour équilibrer l'opération. Ce bilan intègre une nouvelle orientation de la commercialisation des logements intermédiaires du locatif social vers de l'accession privée.

Ce nouveau paramètre ainsi que le plafond de 60 logements aidés souhaité par la collectivité en septembre 2015 ont conduit URBAVILEO à revoir le découpage parcellaire et le plan de commercialisation en conséquence.

Le concessionnaire a remis à la collectivité le 14 juin 2016 :

- *L'évolution de la charge foncière et des indemnités d'évictions depuis la signature du traité de concession en 2014 jusqu'en 2016, et ses incidences sur le montant prévisionnel des dépenses en 2016, soit un écart de 421 720 €,*
- *Une simulation des déficits générés par les modifications de programme de construction,*
- *Une simulation du plan de commercialisation permettant d'atteindre l'équilibre financier de l'opération sans participation de la collectivité : l'équilibre est atteint par la modification du programme de construction et le découpage parcellaire : (cf. documents ci-dessous).*

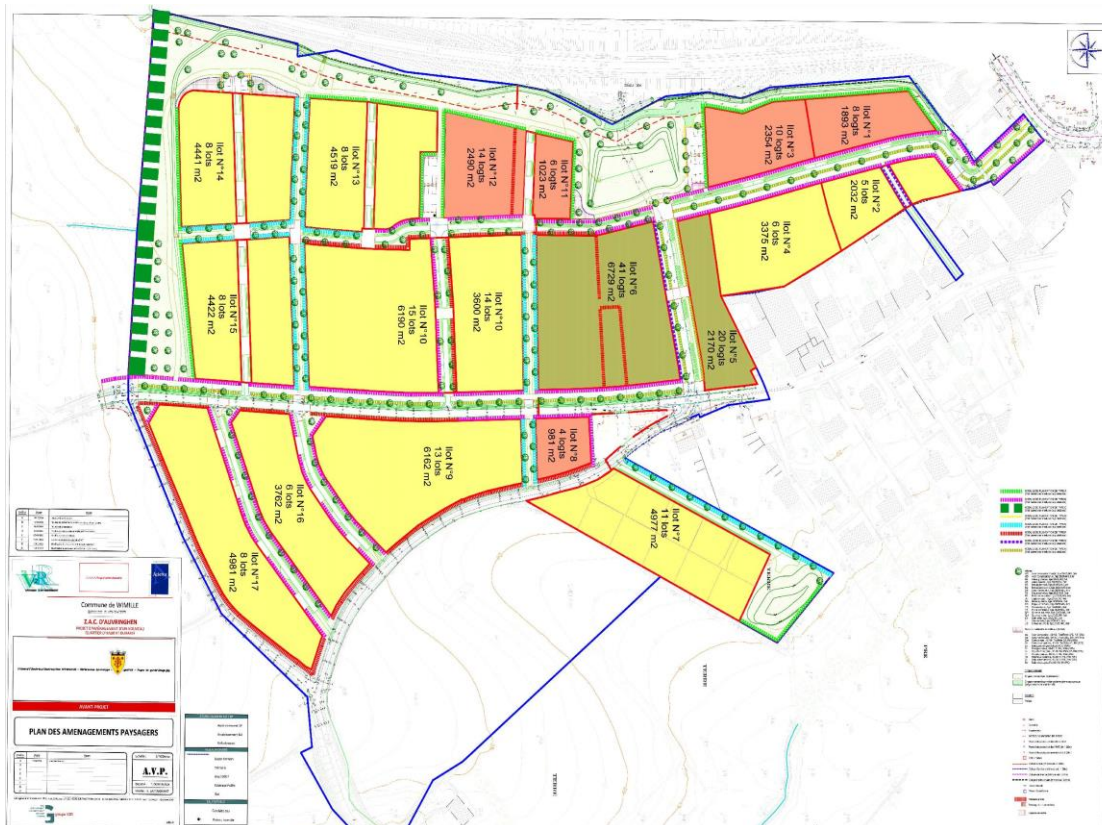
	Base traité concession		Simulation suite RDV Logis 62		Simulation Equilibre		
		Nbre logements		nbre logements		nombre logements	Ecart equilibre/
Dépenses	6 301 228,00 €		6 722 948,00 €			6 722 948,00 €	
LL	3 853 678,94 €	62	3 831 750	60		5 237 696,00 €	88 1 384 017
groupes	2 267 492,43 €	107	1 575 000,00 €	105		789 000,00 €	56 -1 478 492
intermediaire	474 050,06 €	49	991 000,00 €	60		1 000 000,00 €	61 525 949
Recettes	6 595 221,43 €	218	6 397 750,00 €	225		7 026 696,00 €	205 431 474
Base traité			Suite au RDV avec Logis 62 :			Equilibre	
156 logements aidés			124 logements aidés			72 logements aidés	
Cession locatif social : 9000			40 intermediaire privés à 20 000€			40 intermediaire privés à 20 000€	
Cession groupe social : entre 18 000 et 21 500€			Prix de cession Logis baissé à 15000€			Prix de cession baissé entre 12000 et 15000€	

Phase	Lots libres	logements groupés Accession sociale	logements intermédiaires (locatif social)
1	15	56	24
2	47	51	25
218	62	107	49
%	28	49	22

Répartition des logements : Traité de concession 2014

Phase	Lots libres	logements groupés (Accession sociale)	logements intermédiaires (accession privée)	logements intermédiaires (locatif social)
1	22	18	41	20
2	66	38	0	0
205	88	56	41	20

Découpage des lots de cession, 2016



Schémas d'aménagement initiaux

À la demande de la collectivité, un tableau comparatif du programme de construction depuis la consultation visant la désignation de l'aménageur, la réponse d'URBAVILEO/VILLOGIA à la consultation, l'étude d'impact, la DUP et la proposition d'équilibre de 2016 ont été remises le 14 juin 2016, à la collectivité par courrier.

	Dossier de consultation choix Aménageur			Réponse URBAVILEO/LOGIS 62- septembre 2013	Dossier de réalisation juin 2015	DUP 2015	Etude d'impact juin 2015	Propositio n URBAVILE O juin 2016
	Dossier de création	Etude d'impact 2011	Cahier de prescriptions					
Lots libres	45	45	66	62	60	60	60	88
Logements groupés	91	92	83	107	122	122	122	56
<i>dont logements en accession sociale</i>								56
Logements intermédiaires	62	61	60	49	35	35	35	61
<i>dont logements en accession privée</i>								41
<i>dont logements locatifs sociaux</i>								20
Taux de logements aidés		25%		Minimum 25%				35%*
TOTAL LOGEMENTS	198	198	209	218	217	217	217	205

URBAVILEO-14/06/16

* 35% logements aidés (76 logements) :

56 logements groupés en accession sociale
20 logements intermédiaires locatifs sociaux

Evolution du nombre de logements 14/06/16

Ce nouveau programme de construction a servi de base à l'élaboration du bilan financier prévisionnel 2016, comportant le bilan des recettes de commercialisation, a été présenté et remis à la collectivité, le 7 juillet 2016 et c'est sur cette base que la SEM URBAVILEO travaille actuellement.

2017 :

- *Un fichier des candidats à l'acquisition a été mis au point par la Ville et l'aménageur en novembre*
- *Une rencontre avec le bailleur LOGIS 62 a eu lieu en novembre 2017 afin de formaliser l'élaboration du projet des ilots 1, 3 et 5 destinés à du logement locatif social et du logement en accession sociale.*

En 2020, 2 lots libres ont été vendus ainsi qu'un macro-lot.

En 2021, 4 lots libres ont été vendus ainsi que les 2 derniers macros-lots.

7.1 Cahier des Charges de cession des Terrains / fiches de lots

En 2016, le groupement de maîtrise d'œuvre a procédé à l'élaboration de fiches de lots par typologie d'habitat assorties d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères qui seront annexés au cahier des charges de cession des terrains.

Ces fiches comportent :

- *Les caractéristiques du lot (surface, nombre d'unités, emprise au sol, surface de plancher constructible, caractéristiques urbaines et paysagères, limites du terrain, orientations d'aménagement),*
- *Des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, terrain d'assiette, d'implantations, de hauteur des constructions, de matériaux et couleurs, de stationnement, de gestion des déchets, de clôtures et de plantations.*
- *Des plans d'aménagement des ilots intégrant les prescriptions,*
- *Des références architecturales et paysagères.*

L'élaboration de ces documents a fait l'objet de deux réunions de travail avec la collectivité et Logis 62 (22 mars 2016 et 21 avril 2016).

Le choix a été fait d'introduire des prescriptions en matière d'efficacité énergétique aux fiches de lots. À cette fin, une réunion avec le groupe GRDF a été réalisée, suite aux discussions avec les concessionnaires de réseaux.

Durant l'année 2018, le cahier des Charges de Cession des Terrains, fiches de lots, CPAUP, destinés à fixer les obligations entre l'aménageur et l'acquéreur pour chaque LOT de la phase 1, ont débutés.

Des réunions ont été réalisées avec la mairie de WIMILLE et le service urbanisme de la CAB en septembre 2018 et mars 2019 afin d'étudier les principes constructifs de la ZAC et leur compatibilité avec le PLUI.

Il a été acté le 5 mars 2019 :

- *La phase 1 applique le règlement du PLUi en raison de la temporalité différente entre les impératifs de démarrage des travaux et de la ZAC et de construction en septembre 2019 et le calendrier de modification du PLUI vers le 2^e semestre 2019*
- *Les phases 2 et 3 de l'opération feront l'objet d'une modification du PLUI*
- *Ces documents de commercialisation ont été mis en conformité avec le PLUi et remis à l'aménageur fin mars 2019.*

Les documents ont été validés par la mairie en juillet 2019.

Ils ont fait l'objet d'une publication en mairie du 8 novembre 2019 au 8 décembre 2019 les rendant ainsi opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (C. urb., art. D. 311-11-2).

Suite à la demande d'un acquéreur du LOT 2, fin décembre 2019, les documents de commercialisation ont été modifiés en accord avec URBAVILEO et la mairie de WIMILLE :

- *Élargissement de la voirie interne du LOT 2 de 3 mètres à 6 mètres, générant une reprise du plan d'aménagement de la ZAC, décalage et reprise des implantations des parcelles à bâtir.*

7.2 État des Cessions

En 2018, la commercialisation est en attente des autorisations administratives.

En 2019,

Nom Acquéreur	N°LOT	Date signature compromis
Parcelles lots libres de constructeurs		
POQUES FOURRIER	2A	20/11/2019
GOUBEL-TALON	2B	04/11/2019
LAUER	2C	25/10/2018
	2D	Non commercialisé
	4ABC	Non commercialisé
BOULANGER/JUSKIEWISKI	4E	13/11/2019
DEMEMBREMENT	4F	07/11/2019
FRAMEZELLE-ATTATRI	2E	05/12/2019
Lots bailleurs sociaux		
	1	Non commercialisé
	3	Non commercialisé
	5	Non commercialisé
Lots intermédiaires accession privée – promoteurs privés		
	6.1	Non commercialisé

En 2020 et 2021 :

Nom Acquéreur	N°LOT	Signature Compromis	Signature Acte de Vente
Parcelles lots libres de constructeurs			
POQUES FOURRIER	2A	20/11/2019	
GOUBEL-TALON	2B	04/11/2019	10/12/2020
LAUER	2C	25/10/2018	25/06/2021
PAUCHET	2D	05/10/2021	
SEGUIN CREPIN	2E	06/10/2021	
JARNIER CLEMENT	4A		29/09/2021
TERNISIEN	4B	18/09/2020	08/04/2021
WASSELIN PERDRIEU	4C	22/09/2020	17/05/2021
MASSET	4D	12/07/2021	
BOULANGER/JUSKIEWISKI	4E	13/11/2019	22/12/2020
DELANNOY	4F	28/05/2021	
Lots bailleurs sociaux			
SCCV Vallon des Mûriers	1		21/09/2021
SCCV Vallon des Mûriers	3		21/09/2021
Habitat Hauts de France	5		28/12/2020
Lots intermédiaires accession privée – promoteurs privés			
SCCV LE WIM (KIC)	6.1	15/06/2020	27/07/2021

Lots	Nombre de Logements	Acquéreurs
2a	1	Mme POCQUES Sylvia 3 Route de Souverain Moulin 62126 WIMILLE
2b	1	Mme GOUBEL Florianne M. TALON Pierre 36, Avenue François Mitterand 62930 WIMEREUX
2c	1	M. LAUER David Mme VERCOUTTER Juliette 53, Rue de la Nouvelle Cité 62164 AUDRESSELLES
2d	1	M PAUCHET RUDY 0625911449 rudy,pauchet@hotmail.fr
2e	1	M SEGUIN MME CREPIN 23 COUR DE GUISE 62200 BOULOGNE SUR MER
4a	1	Mme CAMIER Anne-Flore M. JARNIER Clément 6, Rue Jacques Perdrrix - Apt J 17 59300 VALENCIENNES
4b	1	M. et Mme TERNISIEN Jean-Luc 35, Rue P-A Romain 62126 WIMILLE
4c	1	Mme WASSELIN Hélène M. PERDRIEAU Gaël 64, Rue du Général de Gaulle 62126 WIMILLE
4d	1	M. et Mme MASSET 208, Rue de la Mare 62250 MANINGHEN-HENNE
4e	1	Mme JUSKIEWISKI Océane M. BOULANGER Adrien 22, Rue de la Gare 62126 WIMILLE
4f	1	M. DELANNOY Rémy 18, Place des Frères Thomas 59130 LAMBERSART
5	20	Habitat Haut de France
1 et 3	8 et 10	SCCV Habitat Haut de France et Flandre Opale Habitat
6 phase 1	22	SCCV LE WIM

7.3 Mission Architecte-conseil

En 2019, l'architecte-conseil a assuré une mission de conseil auprès des acquéreurs des lots libres 2C, 2B ET 4ABC sur les esquisses des projets.

En 2021, des perspectives du projet ont été commandées et une réflexion pour une approche plus ambitieuse des fiches de lot et CPAUP pour les tranches 2 et 3 a été engagée.



8. Les Expertises Juridiques

En 2015, le cabinet Caradeux Consultants a été sollicité pour une expertise juridique concernant l'articulation de l'orientation Programmée d'Aménagement du PLUi et le programme de la ZAC. La portée juridique et le rapport de compatibilité des OAP avec le projet ont été analysés et remis à la collectivité.

En 2016, les cabinets Caradeux Consultants et FIDAL ont été sollicités pour trois expertises juridiques concernant :

- Les incidences juridiques sur les procédures (Dossier de Réalisation, DUP) des compléments apportés à l'étude d'impact suite aux précisions demandées par la CLE en février 2016 et à la modification apportée par la collectivité au sens de circulation d'une partie de la voirie principale au débouché de la ZAC sur le quartier de la gare.
- Les incidences sur les procédures (Dossier de réalisation, DUP) du complément à l'étude d'impact étude zone humide) demandé par la Police de l'Eau le 8 juin 2016 suite à l'instruction du Dossier Loi sur l'Eau déposé le 15 avril 2016.
- Les incidences d'un certificat d'urbanisme déposé par un tiers sur le périmètre de la ZAC et l'application du sursis à statuer pour la collectivité.

En 2018, le cabinet FIDAL a été sollicité pour 2 expertises :

- Les conditions de modification du Traité de concession pour la mise en place d'une participation de la commune à la réalisation de fouilles archéologiques.
- Sur la législation relative à l'obligation d'un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE ainsi qu'à l'ensemble des avis des autres services de l'État dans le cadre de l'instruction de la DUP.
- Sur la législation relative à la mise à l'enquête publique unique des dossiers DUP, Parcellaire et loi sur l'eau.

En 2019, le cabinet FIDAL a été sollicité pour 3 expertises :

- La relecture délibération relative à la déclaration de projet,
- L'application de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme permettant l'opposabilité du CCCT de la ZAC.
- La relecture de l'avenant n°3 au traité de concession.

En 2020, le cabinet Fidal a accompagné Urbaviléo dans les recours à la DUP et l'évaluation environnementale.

• Réunions avec la Ville

- L'élaboration de l'ensemble des dossiers ont fait l'objet de réunions avec la Ville de Wimille :
- 3 en 2014
- 9 en 2015
- 13 en 2016
- 6 en 2017
- 7 en 2018
- 7 en 2019

Depuis mi-2021, il a été proposé à la Ville des Comités de suivi mensuel pour le pilotage du projet.

LE CRACL 2017

Le CRACL 2017 établi par le concessionnaire a été remis et présenté à la collectivité le 19 septembre 2018.

En application de l'article 9.2 « Répartition des risques et réexamen des conditions de la concession » du contrat de concession, la réalisation de fouilles archéologiques prescrites par le Préfet Hauts de France, a été considéré au titre des événements extérieurs pouvant avoir des répercussions sur l'équilibre financier de la concession ; ainsi un avenant n°2 a été délibéré le 3 octobre 2018, actant la participation à l'opération de la commune de WIMILLE pour un montant de 200 000 € HT.

La collectivité a souhaité procéder à une participation échelonnée sur 3 exercices budgétaires.

La collectivité a approuvé le CRACL le 3 octobre 2018.

Le CRACL 2018

Le CRACL 2017 établi par le concessionnaire a été remis et présenté à la collectivité le 14 juin 2019.

Aucune observation n'a été émise de la part de la collectivité.

La collectivité a approuvé le CRACL le 10 juillet 2019.

L'avenant n°3 a été approuvé par la collectivité le 16 octobre 2019.

Il a pour objet :

D'autoriser l'aménageur à réaliser les travaux afférents aux mesures compensatoires des zones humides sur les terrains communaux mis à la disposition de l'aménageur,

A autoriser l'aménageur à acquérir des biens situés en dehors du périmètre de la ZAC pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à l'opération,

A engager la collectivité à assurer le suivi écologique des milieux après réalisation des travaux compensatoires des zones humides par l'aménageur sur les terrains communaux et à assurer l'entretien des terrains précités ;

LE CRAC 2019

Le CRAC a été présenté le 23 novembre 2020.

La collectivité a approuvé le CRAC lors de la réunion du conseil municipal du 16 décembre 2020.

LE CRAC 2020

La collectivité a approuvé le CRAC lors de la réunion du conseil municipal du 15 décembre 2021.

4 - LE BILAN PREVISIONNEL 2021 ET PLAN DE TRESORERIE

Le bilan actualisé reprenant :

- L'état des réalisations en recettes et dépenses
- L'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser
- Le résultat final prévisionnel

Et le plan de trésorerie sont annexés aux présentes.

L'analyse des résultats du bilan financier prévisionnel 2021 montre une variation légère du budget des dépenses par rapport à l'exercice du bilan approuvé en 2020 (+ 15 k€).

Une réévaluation du montant des cessions de parcelles de l'ordre de 294 k€ afin de compenser la perte prévisionnelle approuvée, en 2020, de l'ordre de – 277 k€.

CONCLUSION :

Le bilan d'opération à fin 2021 et le prévisionnel proposé font apparaître un bénéfice global de l'opération de +2 735 €. Urbavileo étudie tous les scénarios pour faire baisser les coûts liés à la compensation et à la gestion des terres polluées excavées estimés aujourd'hui à 600 K€.

ANNEXES

- Annexe 1 : État des écarts entre le bilan approuvé en 2020 et le réalisé en 2020
- Annexe 2 : Bilan prévisionnel 2022
- Annexe 3 : Bilan prévisionnel 2021– Commentaires des écarts
- Annexe 4 : Nouveau bilan à terminaison

Annexe 1 :

Ligne	Intitulé	TVA	Réalisé	Prévu	Ecart
	DEPENSES		273 123	399 465	-126 342
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT ZAC		273 123	399 465	-126 342
D1	ETUDES		47 671	12 435	35 236
D104	Etudes loi sur l'eau		4 846	0	4 846
D105	Etudes DUP et négo		17 926	7 435	10 491
D106	Etudes topo terrestre		0	5 000	-5 000
D107	Etudes des sols	20	24 900	0	24 900
D2	CHARGES FONCIERES		33 004	121 565	-88 561
D203	Diagnostic archéologique	20	0	13 260	-13 260
D204	Frais de notaires		10 242	0	10 242
D205	Fouilles archéologiques		22 762	88 305	-65 543
D207	Frais dépollutions		0	20 000	-20 000
D3	TRAVAUX		96 370	176 341	-79 971
D302	travaux de voiries et aménagements divers		92 525	0	92 525
D3022	voiries pp et secondaires	20	75 553	0	75 553
D3026	aménagement zones humides		16 972	0	16 972
D303	Travaux de réseaux		3 845	42 666	-38 821
D3031	réseaux / éclairages	20		42 666	-42 666
D3033	Branchements ts réseaux	20	3 845	0	3 845
D304	gestion des eaux pluviales	20		86 927	-86 927
D311	Imprévus	20		46 748	-46 748
D4	HONORAIRES		38 426	14 934	23 492
D401	Géomètres	20	1 119	0	1 119
D402	Maîtrise d'œuvre	20	37 307	10 671	26 636
D405	CSPS	20		1 156	-1 156
D407	Imprévus+Hon avocats expro	20	0	3 000	-3 000
D409	Revalorisation MOE	20	0	107	-107
D5	FRAIS DIVERS		4 103	21 716	-17 613
D502	Impôts et taxes (taxes foncières)		353	4 416	-4 063
D504	Huissiers, constat		243	0	243
D505	Publicité, annonces, AO	20	0	4 800	-4 800
D507	Frais de commercialisation	20	2 040	10 000	-7 960
D599	Autres frais (repro ...)	20	1 467	2 500	-1 033
D6	FRAIS FINANCIERS		5	2 474	-2 469
D601	Frais financiers Court terme		0	2 474	-2 474
D607	Frais financiers divers		5	0	5
D7	HONORAIRES		53 543	50 000	3 543
D701	Honoraires Aménageur		53 543	50 000	3 543
	RECETTES		1 009 931	812 650	197 281
B	RECETTES		1 009 931	812 650	197 281
B1	CESSIONS terrains		1 009 931	792 650	217 281
B101	Cessions lots libres	20	245 931	215 000	30 931
B102	Cessions groupés	20	324 000	0	324 000
B103	Cessions Intermédiaires locatifs	5,5		158 250	-158 250
B104	Cessions Intermédiaires accession privée	20	440 000	419 400	20 600
B2	PARTICIPATIONS		0	20 000	-20 000
B202	Participations Dépollution			20 000	-20 000
B301	SUBVENTIONS		0	0	0
B303	Subventions Etat		0	0	0
B4	AUTRES PRODUITS		0	0	0
B5	PRODUITS FINANCIERS		0	0	0
B501	Produits financiers			0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION		736 808	413 185	323 623

Annexe 2 :

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	2022	
			Approuvé	Total	Reste	Année
	DEPENSES		8 534 770	2 848 388	5 686 382	600 562
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT ZAC		8 534 770	2 848 388	5 686 382	600 562
D1	ETUDES		207 995	132 115	75 881	12 424
D101	Etudes techniques		2 528	2 528	0	0
D102	Frais Etudes		16 013	16 013	0	1 348
D104	Etudes loi sur l'eau		21 172	26 018	-4 846	1 424
D105	Etudes DUP et négo		38 520	36 011	2 510	9 653
D106	Etudes topo terrestre		5 000	0	5 000	0
D107	Etudes des sols	20	124 762	51 545	73 217	0
D2	CHARGES FONCIERES		2 136 856	1 152 346	984 510	494 781
D201	Terrains		1 547 567	862 742	684 825	471 592
D203	Diagnostic archéologique	20	53 040	0	53 040	0
D204	Frais de notaires		34 944	24 641	10 303	6 330
D205	Fouilles archéologiques		361 294	215 751	145 543	6 108
D207	Frais dépollutions		20 000	0	20 000	10 750
D208	Frais d'évictions		120 011	49 212	70 799	0
D3	TRAVAUX		4 710 261	781 626	3 928 634	31 140
D302	travaux de voiries et aménagements divers		2 033 064	630 318	1 402 746	0
D3021	démolition bâti	20	41 716	41 716	0	0
D3022	voiries pp et secondaires	20	1 124 119	559 915	0	0
D3023	traitement paysager	20	267 069	28 687	0	0
D3026	aménagement zones humides		600 160	0	0	0
D303	Travaux de réseaux		1 709 137	151 308	1 557 829	31 140
D3031	réseaux / éclairages	20	1 454 577	138 301	0	31 140
D3032	Frais concessionnaires	20	216 253	610	0	0
D3033	Branchements ts réseaux	20	38 307	12 397	0	0
D304	gestion des eaux pluviales	20	301 101	0	301 101	0
D305	Points collectes des déchets	20	109 976	0	109 976	0
D310	Réaffectation travaux VRD	20	344 829	0	344 829	0
D311	Imprévis	20	174 184	0	174 184	0
D313	Revalorisation		37 970	0	37 970	0
D4	HONORAIRES		418 018	204 158	213 860	4 858
D401	Géomètres	20	100 130	49 873	50 257	0
D402	Maitrise d'œuvre	20	269 077	150 070	119 007	4 858
D405	CSPS	20	22 569	4 216	18 353	0
D407	Imprévis+Hon avocats expro	20	25 000	0	25 000	0
D409	Revalorisation MOE	20	1 243	0	1 243	0
D5	FRAIS DIVERS		107 841	41 827	66 014	3 345
D502	Impôts et taxes (taxes foncieres)		33 576	6 645	26 931	25
D504	Huissiers, constat		10 280	7 523	2 757	932
D505	Publicité, annonces, AO	20	21 974	9 361	12 613	844
D507	Frais de commercialisation	20	24 720	2 040	22 680	0
D599	Autres frais (repro ...)	20	17 291	16 258	1 033	1 543
D6	FRAIS FINANCIERS		199 877	68 851	131 026	15
D601	Frais financiers Court terme		3 779	0	3 779	0
D602	Frais financiers emprunts	0	127 252	0	127 252	0
			127 252	0	0	0
D607	Frais financiers divers		68 846	68 851	-5	15
D7	HONORAIRES		753 922	467 465	286 457	54 000
D701	Honoraires Aménageur		723 922	467 465	256 457	54 000
D705	Hono. de liquidation		30 000	0	30 000	0
	RECETTES		8 257 985	1 444 067	6 813 918	305 445
B	RECETTES		8 257 985	1 444 067	6 813 918	305 445
B1	CESSIONS terrains		7 950 523	1 308 614	6 641 910	305 445
B101	Cessions lots libres	20	5 961 457	364 614	5 596 844	305 445
B102	Cessions groupés	20	957 266	324 000	633 266	0
B103	Cessions Intermédiaires locatifs	5,5	158 250	180 000	-21 750	0
B104	Cessions Intermédiaires accession privée	20	873 550	440 000	433 550	0
B2	PARTICIPATIONS		220 000	111 694	108 306	0
B201	Participations concédant		200 000	111 694	88 306	0
B201 1	Participations fouilles	0	200 000	111 694	0	0
B202	Participations Dépollution		20 000	0	20 000	0
B301	SUBVENTIONS		87 403	23 701	63 702	0
B303	Subventions Etat		87 403	23 701	63 702	0
B4	AUTRES PRODUITS		0	0	0	0
B5	PRODUITS FINANCIERS		58	58	0	0
B501	Produits financiers		58	58	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-276 785	-1 404 321	1 127 536	-295 117

Annexe 3 :

		2021			Commentaires
DEPENSES		273 123	399 465	-126 342	
Ligne	Intitulé	Année	Prévu	Ecart	
D1	ETUDES	47 671	12 435	35 236	Recours contre DUP 18 k€ + Etudes Loi de l'eau 5 k€ + Etude sols 25 k€
D2	CHARGES FONCIERES	33 004	121 565	-88 561	Redevance Archéologie + 23 k€ + Frais de notaire +11 k€
D3	TRAVAUX	96 370	176 341	-79 971	Suite au Covid l'ensemble des travaux n'ont pas été réglés en 2021 > décalage en 2022
D4	HONORAIRES	38 426	14 934	23 492	Honoraires V2R
D5	FRAIS DIVERS	4 103	21 716	-17 613	Honoraires CALMUS Vue 3D
D6	FRAIS FINANCIERS	5	2 474	-2 469	
D7	HONORAIRES	53 543	50 000	3 543	Honoraires Maitre d'œuvre Juin-déc 2021
	RECETTES	1 009 931	812 650	197 281	
B	RECETTES	1 009 931	812 650	197 281	
B1	CESSIONS terrains	1 009 931	792 650	217 281	Vente des lots 2C-4A-4B-4C-KIC et lots 1 et 3
B2	PARTICIPATIONS	0	20 000	-20 000	Participation dépollution sera demandée en 2023
B301	SUBVENTIONS	0	0	0	
B4	AUTRES PRODUITS	0	0	0	
B5	PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	
Détail des ventes					
	LOT 2C - VENTE LAUER - VERCOUTTER		46 585,00 €		
	LOT 4A - VENTE JARNIER-CLEMENT		63 607,50 €		
	LOT 4B - VENET TERNISIEN		59 359,00 €		
	LOT 4C - VENTE PERDRIEAU - WASSELIN		76 379,00 €		
	LOT 6 PHASE 1 VENTE KIC		440 000,00 €		
	LOTS 1 et 3 - VENTE SCCV LES VALLONS DES MURIERS		324 000,00 €		
	Total		1 009 930,50 €		

Annexe 4 :

Ligne	Intitulé	Bilan		Réalisé au 31/12/2021																	Bilan	
		TVA	Approuvé	Total	Reste	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Prévu	Ecart	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Nouveau	Ecart	
			8 534	2 848	5 686	190	634	186	223	908	273	399	-126	600	1 926	1 915	833	200	223	8 549	14	
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT ZAC		8 534 770	2 848 388	5 686 382	190 232	634 128	186 842	223 781	908 662	273 123	399 465	-126 342	600 562	1 926 653	1 915 795	833 977	200 274	223 817	8 549 467	14 697	
D1	ETUDES		207 995	132 115	75 881	16 827	22 851	8 635	5 833	23 241	47 671	12 435	35 236	12 424	18 850	40 267	0	0	0	203 655	-4 340	
D101	Etudes techniques		2 528	2 528	0			2 170		358	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 528	0	
D102	Frais Etudes		16 013	16 013	0	1 838	2 400	1 875	3 525	6 375	0	0	0	1 348						17 360	1 348	
D104	Etudes loi sur l'eau		21 172	26 018	-4 846	11 810	1 840	3 300	213	4 846	0	4 846	0	1 424						27 442	6 269	
D105	Etudes DUP et négo		38 520	36 011	2 510	3 180	7 466	1 290	2 095	1 008	17 926	7 435	10 491	9 653						45 663	7 143	
D106	Etudes topo terrestre		5 000	0	5 000					0	0	5 000	-5 000		5 000					5 000	0	
D107	Etudes des sols	20	124 762	51 545	73 217		11 145			15 500	24 900	0	24 900		13 850	40 267				105 662	-19 100	
D2	CHARGES FONCIERES		2 136 856	1 152 346	984 510	87 386	513 002	93 228	90 858	116 109	33 004	121 565	-88 561	494 781	374 541	83 260	14 000	12 520	0	2 131 448	-5 408	
D201	Terrains		1 547 567	862 742	684 825	85 275	456 000	9 000		97 467	0	0	0	471 592	213 233					1 547 567	0	
D203	Diagnostic archéologique	20	53 040	0	53 040					0	0	13 260	-13 260		13 260	13 260	14 000	12 520		53 040	0	
D204	Frais de notaires		34 944	24 641	10 303	2 111	7 790	-6	177	567	10 242	0	10 242	6 330	13 255					44 227	9 283	
D205	Fouilles archéologiques		361 294	215 751	145 543		84 233	90 681	18 074	22 762	88 305	-65 543	6 108	75 543	70 000					367 402	6 108	
D207	Frais dépollutions		20 000	0	20 000					0	0	20 000	-20 000	10 750	9 250					20 000	0	
D208	Frais d'évictions		120 011	49 212	70 799		49 212			0	0	0	0		50 000					99 212	-20 799	
D3	TRAVAUX		4 710 261	781 626	3 928 634	0	0	4 905	226	679 665	96 370	176 341	-79 971	31 140	1 397 194	1 630 423	639 600	109 394	189 455	4 778 833	68 572	
D302	travaux de voiries et aménagements divers		2 033 064	630 318	1 402 746			3 883	0	533 450	92 525	0	92 525	0	445 316	781 423	200 000	44 394	0	2 101 451	68 387	
D3021	démolition bâti	20	41 716	41 716			2 261			39 455	0	0	0	0	0	0				41 716	0	
D3022	voiries pp et secondaires	20	1 124 119	559 915						466 930	75 553	0	75 553		200 000	232 102	200 000	44 394		1 236 411	0	
D3023	traitement paysager	20	267 069	28 687			1 622			27 066	0	0	0		126 000	74 382				229 069	0	
D3026	aménagement zones humides		600 160	0						0	16 972	0	16 972		119 316	474 939				594 254	0	
D303	Travaux de réseaux		1 709 137	151 308	1 557 829	0	0	1 022	226	146 215	3 845	42 666	-38 821	31 140	540 000	556 685	300 000	65 000	64 948	1 709 081	-55	
D3031	réseaux / éclairages		1 454 577	138 301			638			107 908	0	42 666	-42 666	31 140	450 000	488 968	300 000	65 000	64 948	1 538 357	0	
D3032	Frais concessionnaires	20	216 253	610			384	226		0	0	0	0		90 000	67 717				158 327	0	
D3033	branchements ts réseaux	20	38 307	12 397						38 307	3 845	0	3 845		0	0				12 397	0	
D304	gestion des eaux pluviales		301 101	0	301 101					0	0	86 927	-86 927		162 500	86 000	52 600			301 100	-1	
D305	Points collectes des déchets	20	109 976	0	109 976					0	0	0	0		67 717	42 259				109 976	0	
D310	Réafféctation travaux VRD	20	344 829	0	344 829					0	0	0	0		114 943	114 943			114 943	344 829	0	
D311	Imprévus	20	174 184	0	174 184					0	0	46 748	-46 748		56 510	38 158	72 000		7 904	174 184	389	
D313	Revalorisation		37 970	0	37 970					0	0	0	0		10 208	10 955	15 000		1 660	37 970	-147	
D4	HONORAIRES		418 018	204 158	213 860	14 075	41 296	4 646	23 474	19 968	38 426	14 934	23 492	4 858	45 868	58 445	49 100	27 300	28 456	418 185	167	
D401	Géomètres	20	100 130	49 873	50 257	2 776	9 959	846	7 420	17 130	1 119	0	1 119		15 000	18 376	17 000			100 249	119	
D402	Maîtrise d'œuvre	20	269 077	150 070	119 007	11 299	31 337	3 800	14 676	0	37 307	10 671	26 636	4 858	20 000	30 976	20 000	20 000	23 200	269 104	27	
D405	CSPS	20	22 569	4 216	18 353				1 378	2 838	0	1 156	-1 156		6 916	5 662	4 800		996	22 590	21	
D407	Imprévus+Hon avocats expro	20	25 000	0	25 000					0	0	3 000	-3 000		3 945	3 055	7 000	7 000	4 000	25 000	0	
D409	Revalorisation MOE	20	1 243	0	1 243					0	0	107	-107		7	376	300	300	260	1 243	0	
D5	FRAIS DIVERS		107 841	41 827	66 014	2 923	6 205	4 406	14 860	5 604	4 103	21 716	-17 613	3 345	21 800	17 800	13 677	7 960	5 906	112 315	4 474	
D502	Impôts et taxes (taxes foncières)		33 576	6 645	26 931	1 016	1 148	1 171	1 297	1 084	353	4 416	-4 063	25	6 000	6 000	5 000	5 000	4 906	33 577	0	
D504	Huissiers, constat		10 280	7 523	2 757				6 936	344	243	0	243	932	1 000	757			1 000	11 212	932	
D505	Publicité, annonces, AO	20	21 974	9 361	12 613			900	5 761	0	0	4 800	-4 800	844	4 800	4 800	2 200			22 005	31	
D507	Frais de commercialisation	20	24 720	2 040	22 680					2 040	10 000	-7 960		10 000	5 000	4 000	4 720	2 960		24 720	0	
D599	Autres frais (repro ...)	20	17 291	16 258	1 033	1 907	5 057	2 335	866	4 176	1 467	2 500	-1 033	1 543	1 000	1 000	1 000			20 802	3 511	
D6	FRAIS FINANCIERS		199 877	68 851	131 026	3	1 233	20 198	36 635	10 746	5	2 474	-2 469	15	12 400	27 600	27 600	11 600	0	148 066	-51 811	
D601	Frais financiers Court terme		3 779	0	3 779					0	0	2 474	-2 474		2 000	2 000	2 000	2 000		8 000	4 221	
D602	Frais financiers emprunts	0	127 252	0	127 252					0	0	0	0	0	10 400	25 600	25 600	9 600	0	71 200	-56 052	
			127 252	0	127 252					0	0	0	0	0	10 400	25 600	25 600	9 600		71 200	0	
D607	Frais financiers divers		68 846	68 851	-5	3	1 233	20 198	36 635	10 746	5	5	15		0	0	0	0		68 866	20	
D7	HONORAIRES		753 922	467 465	286 457	69 016	49 542	50 825	51 894	53 329	53 543	50 000	3 543	54 000	56 000	58 000	90 000	31 500	0	756 965	3 043	
D701	Honoraires Aménageur		723 922	467 465	256 457	69 016	49 542	50 825	51 894	53 329	53 543	50 000	3 543	54 000	56 000	58 000	60 000	31 500		726 965	3 043	
D705	Hono. de liquidation		30 000	0	30 000					0	0	0	0		30 000	30 000				30 000	0	
B	RECETTES		8 257 985	1 444 067	6 813 918	0	0	0	135 454	298 683	1 009 931	812 650	197 281	305 445	1 859 822	134 535	1 510 833	2 651 667	645 833	8 552 202	294 217	
B1	RECETTES		8 257 985	1 444 067	6 813 918	0	0	0	135 454	298 683	1 009 931	812 650	197 281	305 445	1 859 822	134 535	1 510 833	2 651 667	645 833	8 552 202	294 217	
B1	CESSIONS terrains		7 950 523	1 308 614	6 641 910	0	0	0	0	0	0	298 683	1 009 931	792 650	217 281	305 445	1 751 516	70 833	1 510 833	2 651 667	8 244 741	294 217
B101	Cessions lots libres	20	5 961 457	364 614	5 596 844					118 683	245 931	215 000	30 931	305 445	695 833	70 833	1 510 833	2 651 667	645 833	6 174 225	212 767	
B102	Cessions groupés	20	957 266	324 000	633 266					0	324 000	0	324 000									