



**TERRITOIRES**  
SOIXANTE-DEUX

la délibération du CM en date  
du **13 DEC. 2023**  
MARLES-LES-MINES, **14 DEC. 2023**

REÇU LE 21 DEC. 2023



le M  
  
*Karine Deruelle*

**COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ AU  
CONCÉDANT  
AU 31 DÉCEMBRE 2022**

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

**OCTOBRE 2023**



**TERRITOIRES**  
SOIXANTE-DEUX

Monsieur Eric EDOUARD  
Maire  
Hôtel de Ville  
Place Roger Salengro  
62540 MARLES-LES-MINES

Liévin, le 13 OCT. 2023

**Lettre Recommandée avec AR n° 1A 202 397 7482 4**

Nos réf. : PDe/LH/DD n° 23.10.064

Opération n° 117200 - ZAC des Wagnages à MARLES-LES-MINES

Objet : Compte Rendu d'Activité au Concédant - Exercice 2022

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, en deux exemplaires (dont un reproductible), le compte rendu d'activité au concédant (CRAC) qui précise l'avancement physique, financier, administratif et juridique de l'aménagement de la ZAC des Wagnages à Marles-les-Mines au 31 décembre 2022.

L'établissement de ce document s'inscrit dans la dynamique de la concession publique d'aménagement passée avec votre Collectivité et vise à vous donner toute l'information pour suivre l'évolution du projet.

Ce document a été réalisé conformément aux dispositions de l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, et est à soumettre à l'approbation de votre prochain Conseil Municipal.

Mon équipe et moi-même sommes à votre disposition pour vous présenter ce document et échanger sur son contenu.

Vous remerciant de la confiance que vous nous accordez pour la conduite de cette opération,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Michel DENEUX

Directeur Général

[www.territoires62.fr](http://www.territoires62.fr)

2, Rue Joseph-Marie Jacquard  
CS 10135 - 62803 Liévin Cedex  
Tél. : 03 21 44 85 00

Société d'Économie Mixte au capital de 33 198 880 € | RCS Arras 83 B 40191 | SIREN 327 910 634



**TERRITOIRES**  
SOIXANTE-DEUX

**COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ AU  
CONCÉDANT  
AU 31 DÉCEMBRE 2022**

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

**OCTOBRE 2023**

## 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 : ..... 4 700 760 € HT  
Budget à la date du présent CRAC : ..... 4 714 966 € HT

## ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

### ■ Participation

- ▶ Participation de la Collectivité à la date du présent CRAC..... 2 659 913 € HT
- ▶ Montant de la participation versée au 31.12.2022  
(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 31.12.2022 .....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 €

## 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.

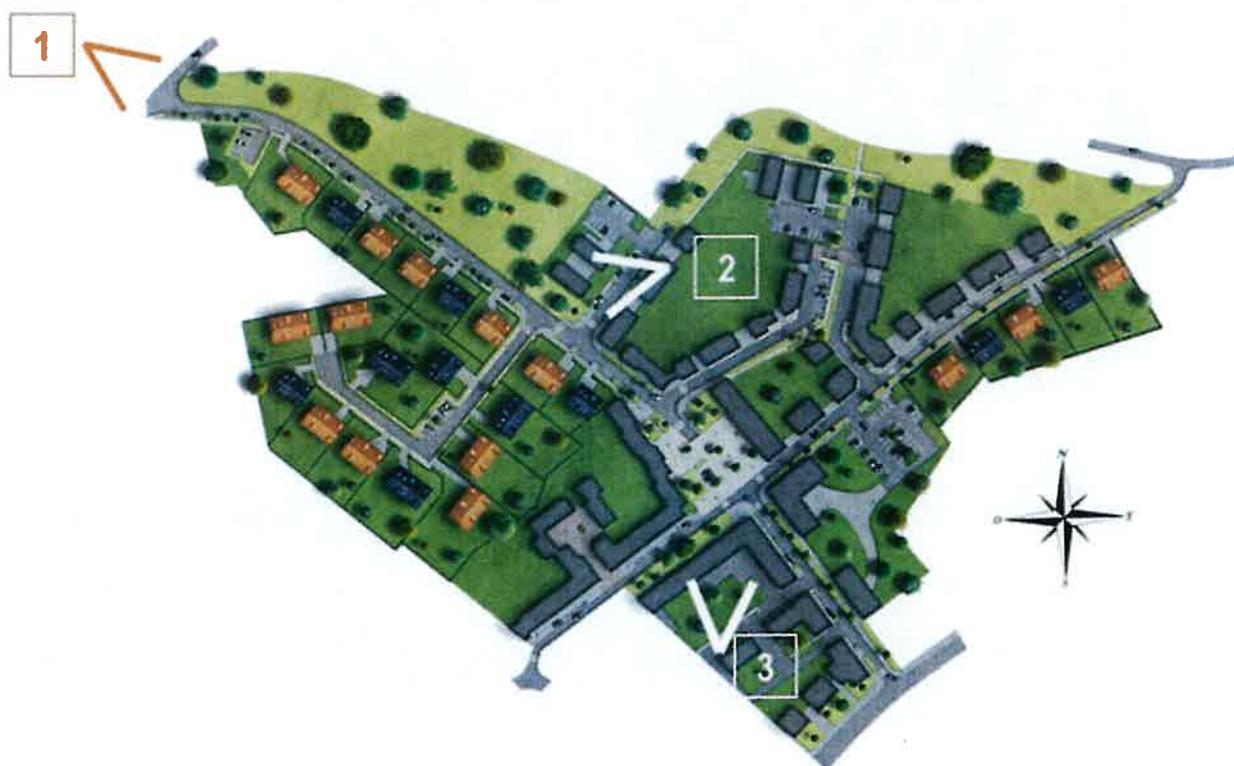
- ▶ réalisation des voiries secondaires de desserte des logements,
- ▶ aménagement paysager accompagnant les programmes de logements,
- ▶ construction de 35 logements locatifs (PLUS) par Habitat 62/59 Picardie,
- ▶ aménagement de 6 lots supplémentaires libres de constructeur.

■ PHASE 3 (Tranche Conditionnelle 2) :

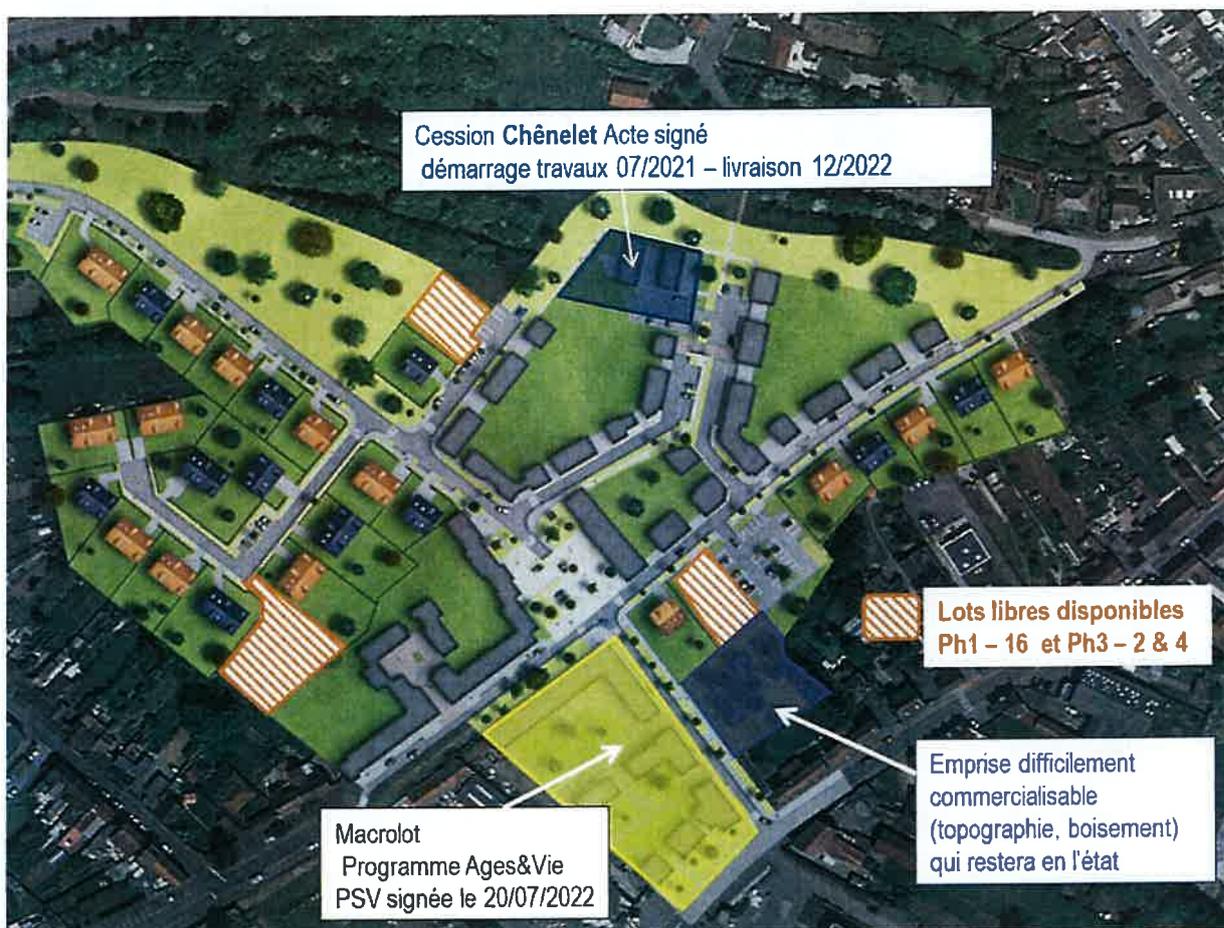
- ▶ construction d'un semi-collectif d'environ 22 logements comprenant un béguinage en rez-de-chaussée et des logements locatifs à l'étage,
- ▶ construction de 40 logements locatifs (PLUS),
- ▶ réalisation de 4 cellules commerciales en rez-d'immeuble,
- ▶ construction de deux collectifs en promotion privée de 15 logements chacun.

### 03. AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2022

#### VUES DU SITE - SEPTEMBRE 2019



## COMMERCIALISATION



### Lots Libres

La commercialisation des lots libres de constructeur restants, toutes phases confondues, s'est poursuivie en 2022 permettant la concrétisation de la vente d'un terrain (lot 1 en phase 3). 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.

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](http://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 au salon de Lille (Immotissimo).



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).

### Allée des Orangers

Travaux en cours Septembre 2021



Travaux réalisés Mi-octobre 2021



Plantations Allée des orangers réalisées début 2022



## 04. PREVISIONS 2023

### COMMERCIALISATION LOTS LIBRES

La commercialisation des 3 lots libres de constructeur restant disponibles (Lot 16 (Ph1) et Lots 2 et 4 (Ph3)) sera poursuivie avec la perspective de pouvoir concrétiser ces ventes malgré un contexte peu favorable.

Les actions 2023 :

- ▶ Mise en ligne sur le site internet de la SEM
- ▶ Mise en ligne des terrains sur une quarantaine de sites internet spécialisés (le bon coin, achat-terrain.com,)
- ▶ Territoires Soixante-Deux sera exposant à des salons immobiliers
- ▶ Réalisation d'un e-mailing hebdomadaire à l'ensemble des professionnels de la maison individuelle.

## 05. AVANCEMENT FINANCIER

Sans objet

## 06. TRESORERIE ET FINANCEMENT

### SITUATION DE TRESORERIE

Au 31 décembre 2022, la trésorerie de l'opération était de – 98 889 €.

### 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.

La concession arrivant à échéance au 31.12.2023, un bilan de pré-clôture sera établi afin de déterminer le solde prévisionnel de cette opération.

## 07. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE 2022

Aucune acquisition au cours de l'année 2022.

Cessions 2022			
îlot / n° de lot	Surface m² / programmation	Montant € HT	Date
Ph3 – Lot 1	644	38 840,41	10/03/2022

## 08. PROPOSITION D'APPROBATION

Il est proposé de soumettre au Conseil Municipal :

- L'approbation du présent CRAC arrêté au 31/12/2022 et son bilan financier prévisionnel
- L'approbation de la liste des cessions de l'exercice 2022

## 09. ANNEXES

- ▶ Annexe 1 : ..... Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel

