

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

VILLE DE BETHUNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

31 mars 2025
Nombre de Conseillers
33
Présents à la séance
28
Date d'affichage de la
convocation
25 mars 2025

L'an deux mille vingt cinq, le trente et un mars à 18 heures 30, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Olivier GACQUERRE, Maire, suivant convocation faite le 25 mars 2025.

Étaient présents :
M. GACQUERRE, M. GIBSON, Mme. LOISEAU, M. ELAZOUZI, M. BARRE, Mme BOULART, M. SCALONE, Mme. BERTOUX, M. PERRIN, Mme. BERROYER, M. CORDONNIER, Mme. IMBERT, Mme. BREUVART PETITPAS, Mme. PHILIS, M. JEVTOVIC, M. SOLHEID, Mme. CHOCHOI, Mme. SOLER, M. KWARTNIK, M. BRIGE, M. DEKEYSER, Mme. GOTTRAND, M. DELESTREZ, M. SAINT-ANDRE, Mme. CAPELLE, M. DANTEC, M. MAESELE, Mme. HELLE

Avaient donné pouvoir :
Mme. HARFAUX HAELEWYN (a donné pouvoir à Mme. LOISEAU), Mme. BEIGNIER (a donné pouvoir à M. ELAZOUZI), M. DOUALLE (a donné pouvoir à M. DELESTREZ), Mme. LEROY (a donné pouvoir à M. GIBSON)

Était absent :
M. DAEMS

Il a été procédé immédiatement à la nomination d'un Secrétaire de séance, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

M. Hakim ELAZOUZI, ayant été désigné pour remplir les fonctions, les a acceptées.

M. le Président ouvre la séance.

OBJET

9-02 CRAC ECOQUARTIER DE L'HORLOGERIE -
APPROBATION DU COMPTE-RENDU - TERRITOIRES
SOIXANTE DEUX (SEM) - EXERCICE 2023

Conseil Municipal du 31 mars 2025

**Service : AMENAGEMENT
URBAIN**

Rapporteur : F.C

9-02 CRAC ECOQUARTIER DE L'HORLOGERIE - APPROBATION DU
COMPTE-RENDU - TERRITOIRES SOIXANTE DEUX (SEM) - EXERCICE 2023

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, articles L 1523-3 et L
2121-29,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, article L
1111-1,

Vu l'avis du Bureau Municipal du 10 mars 2025,

Vu l'avis de la Commission Générale du 24 mars 2025,

Considérant la convention publique d'aménagement concernant l'opération
de l'écoquartier de l'Horlogerie (site Testut) a été signée en date du 1^{er} septembre 2006
entre la Ville de Béthune et la SEM TERRITOIRES SOIXANTE DEUX (anciennement
SEPA),

Considérant l'avenant n°5 en date du 8 mars 2016 modifiant et prorogeant
la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024,

Considérant le compte-rendu d'activité au concédant établi au 31
décembre 2023,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1°) d'approuver le compte-rendu d'activité au concédant établi au 31
décembre 2023 relatif à l'aménagement de l'écoquartier de l'Horlogerie (site Testut), tel
qu'annexé à la présente délibération,

2°) d'autoriser M. le Maire, ou son représentant, à signer toutes pièces
nécessaires à intervenir.

La présente délibération peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa
notification ou de sa publication et/ou de son affichage d'un recours contentieux auprès du
Tribunal Administratif de Lille ou d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de
Béthune étant précisé qu'il dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de
deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse
ou implicite pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif (5 rue Geoffroy Saint-
Hilaire CS 62039 59014 Lille Cedex) dans un délai de deux mois. Conformément aux termes
de l'article R.421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant en outre-mer
et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un ou
deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal Administratif peut également être saisi par

l'application informatique « Télérecours citoyens » access
www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le

04 AVR. 2025 S'LO

ID : 062-216209106-20250331-2025_039-DE

PREND ACTE

.....
Fait en séance les jour, mois et an que dessus
« Suivent les signatures »
Pour extrait conforme



Olivier GACQUERRE
Maire
2 avr. 2025

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

COMPTE RENDU D'ACTIVITE AU
CONCEDANT
AU 31 DECEMBRE 2023

OPÉRATION 00.1765 – SITE TESTUT
ÉCO QUARTIER DE L'HORLOGERIE
VILLE DE BÉTHUNE

AVRIL 2024

SOMMAIRE

01.	FICHE SYNTHETIQUE	3
02.	PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION	4
03.	AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2023	7
04.	PREVISIONS 2024	18
05.	AVANCEMENT FINANCIER.....	19
06.	TRESORERIE ET FINANCEMENT	20
07.	ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE	21
08.	PROPOSITION D'APPROBATION.....	21
09.	ANNEXES.....	21

01. FICHE SYNTHETIQUE

Collectivité contractante : Ville de Béthune

Convention aménagement

Date de délibération de l'organe délibérant
approuvant la Convention et autorisant l'exécutif à signer..... 1^{er} août 2006
Date de la Convention exécutoire 1^{er} septembre 2006
Avenant n°5 (modification programmation et prolongation de délai) 08 mars 2016
Date contractuelle d'expiration de la Convention 31 décembre 2024

ELEMENTS FINANCIERS

Budget avenant 5 : 10 988 245 € HT
Budget prévisionnel au dernier CRAC : 10 283 833 € HT
Budget à la date du présent CRAC : 10 286 655 € HT

ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

■ Participation

Participation de la Collectivité au dernier CRAC 6 770 000 € HT
Participation de la Ville modifiée suite à l'avenant 5 6 770 000 € HT
Montant total de la participation versée à la date du présent CRAC 6 770 000 € HT

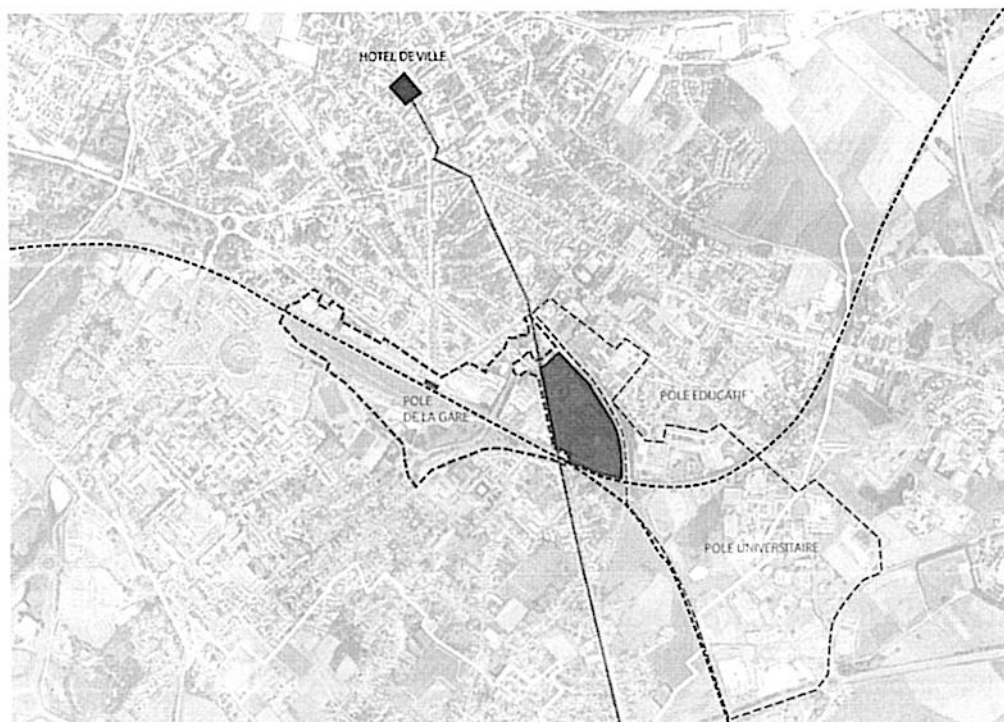
■ Avances

Cumul des avances de trésorerie depuis le premier CRAC 0 €
Avances demandées à la date du présent CRAC 0 €
Avances remboursées à la date du présent CRAC 0 €

■ Garanties

Montant de la part des emprunts garantis par la Collectivité 0 €
Montant de la part des emprunts non garantis par la Collectivité 0 €

02. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION



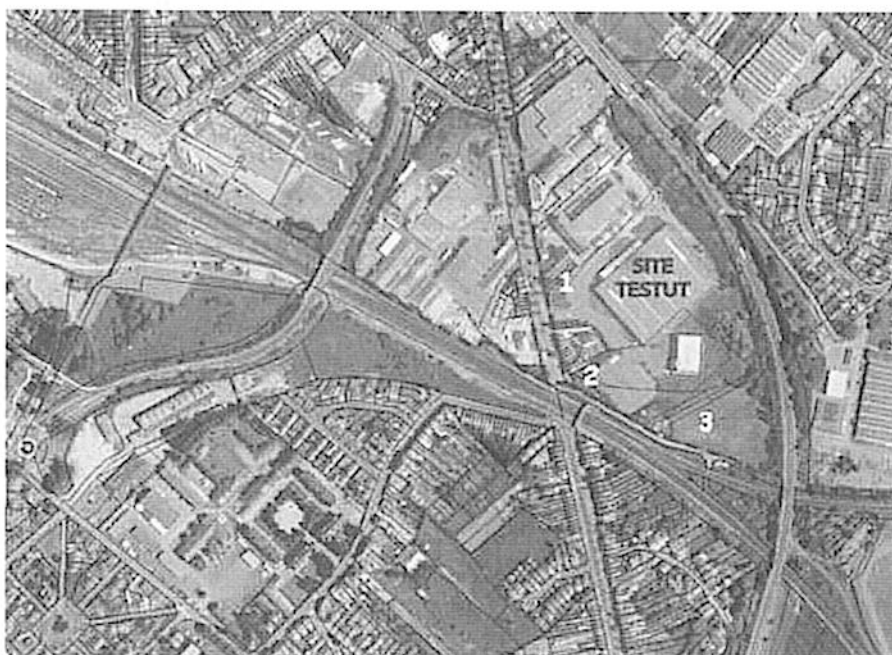
OBJECTIF DE L'OPÉRATION

ENJEU URBAIN

Dans le cadre de la concession d'aménagement de l'Ecoquartier de l'Horlogerie, site Testut, la stratégie opérationnelle proposée par la ville de Béthune s'inscrit dans les enjeux suivants :

- Le site est relié au centre-ville par la rue de l'Horlogerie, voie historique reliant Béthune et Arras. L'arrivée de la voie ferrée dans Béthune a favorisé l'essor de la ville, mais a également provoqué de franches coupures, séparant la ville d'Est en Ouest. La rue de l'Horlogerie est aujourd'hui en impasse sur les lignes de chemins de fer, au niveau du site Testut. Le statut de cette voie est donc à repenser, pour préserver cet axe comme l'élément fédérateur du centre-ville et des Faubourgs.
- C'est un site charnière entre 2 polarités majeures : la gare à l'Ouest et le pôle d'équipements publics à l'Est. La gare de Béthune génère un déploiement à l'échelle d'une nouvelle opération appelée « pôle gare » où un pôle d'échange sera constitué pour connecter les réseaux intercommunaux (bus et ferroviaire), avec des lignes inter quartier. Cette requalification des franges de la voie ferrée donnera naissance à plusieurs projets alliant de nouveaux logements et des équipements de loisirs (sont prévus la réalisation d'un cinéma, de commerces, restauration, hôtellerie, etc...)
- A l'Est, le pôle éducatif regroupe le lycée classique (Salvador Allende), le lycée professionnel (André Malraux), le lycée catholique (St Vaast), et au sud de la voie ferrée, le campus universitaire. Le rayonnement national des universités questionne la connexion possible du pôle gare avec le pôle éducatif. Le site Testut est donc en position de charnière entre les pôles de développement de la ville. Ainsi l'enjeu du projet Testut est de définir cette liaison et d'en bénéficier, pour proposer un quartier ouvert sur la ville.
- Ces équipements, disposés de part et d'autre du réseau ferré, permettent de fédérer la ville nord, historique et active, et la ville sud, récemment constituée. Pour le site Testut, l'intégration

à un tel redéploiement est déterminante. La proximité de la gare restitue le quartier Testut à 35 minutes de Lille, la capitale régionale.



Cette concession ne porte que sur l'aménagement de la partie Est de la rue de l'Horlogerie.

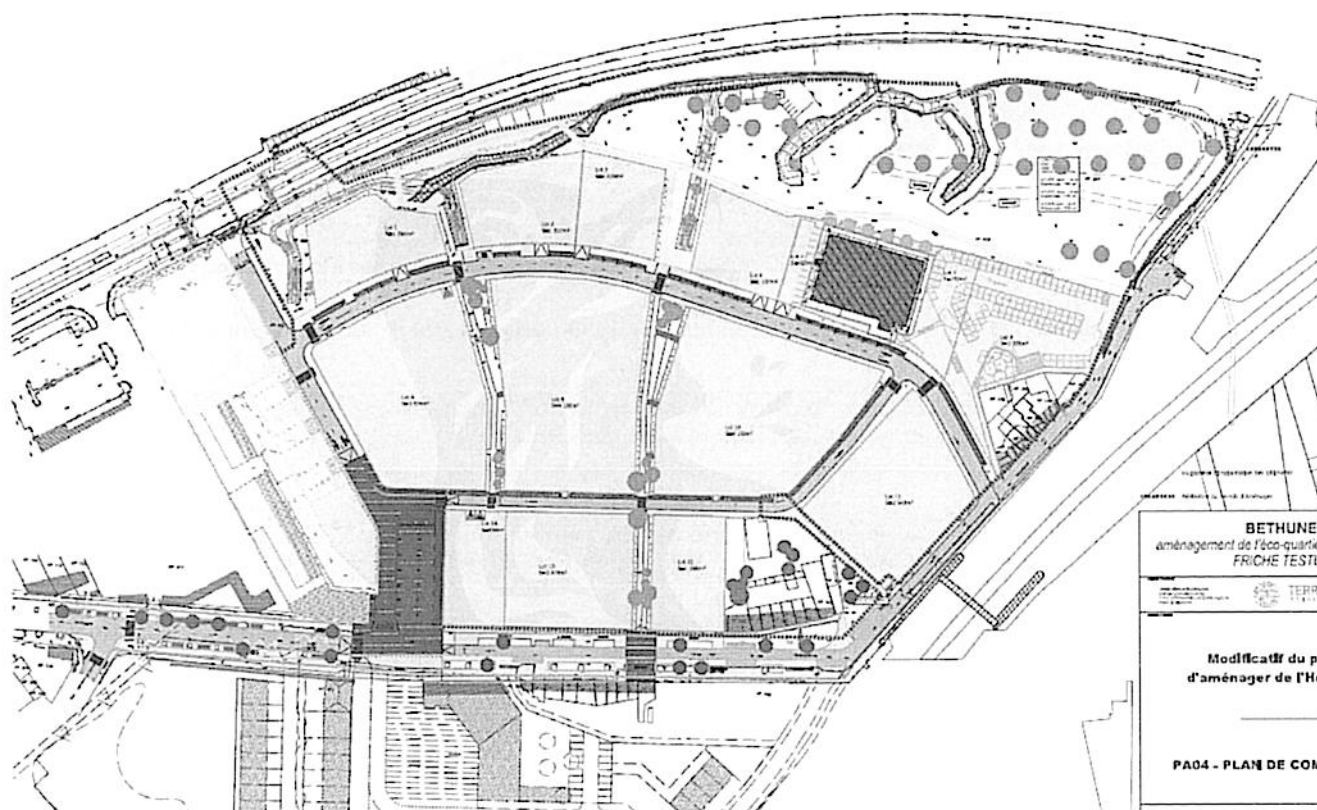
Dans le cadre de son projet de développement, la ville de Béthune a souhaité engager une opération de renouvellement urbain à proximité de son centre-ville, sur d'anciennes friches à requalifier avec l'objectif d'y développer un nouveau quartier.

Ce site, d'environ 10 hectares, constitue une opportunité importante dans la mise en œuvre de l'opération de rénovation urbaine du quartier de la gare, notamment en permettant la réalisation d'un nouveau programme favorisant la mixité sociale.

- Il constitue également, notamment en raison de son passé industriel, une opportunité pour y proposer une opération d'aménagement et de développement durable à partir de la mise en œuvre des principes de la Haute Qualité Environnementale et de la Haute Performance Energétique.
- Ce projet a reçu un avis favorable de l'ADÉME (Agence de l'Environnement de la Maîtrise de l'Energie), de la Région Hauts de France, mais aussi des principaux Maîtres d'Ouvrage publics et privés de notre région. Le projet a été retenu le 3 mai 2006 comme l'un des 10 sites au plan national pour expérimenter une démarche de qualité environnementale dans les opérations d'aménagement, labellisées HQE.
- L'opération d'aménagement de l'Eco-quartier de l'Horlogerie a été engagée dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager en application des dispositions des articles L315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette procédure apparaissant plus adaptée aux objectifs poursuivis que la procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

PERMIS D'AMÉNAGER

- Le permis initial n° 062 119 11 00001 a été obtenu en date du 14 novembre 2011.
- Le permis modificatif n° 062 119 11 00001 MA, reprenant l'ensemble des adaptations du projet en phase chantier, a été déposé pour instruction en fin d'année 2014 au service urbanisme de la ville et validé le 23 avril 2015 par les services de la ville.
- Le permis modificatif n° 062 119 11 00001 MB, reprenant l'ensemble des adaptations programmatiques et périmétrales, a été déposé pour instruction le 13 juillet 2016 au service urbanisme de la ville et validé le 30 août 2016 par les services de la ville.



03. AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2023

ETUDES ET TRAVAUX

■ Réalisation d'une campagne d'études de la qualité des sols :

Le site de l'Eco-quartier de l'horlogerie correspond à l'emprise de l'ancien site industriel TESTUT/EQUITEST.

Dans le cadre de la commercialisation des lots aménagés, Territoires Soixante-Deux a mis en œuvre des études et investigations permettant de renseigner les futurs acquéreurs sur l'état de qualité environnementale des sols sur l'ensemble des lots.

Le bureau d'études E.A.C.M. a établi un diagnostic de la qualité des sols à destination des futurs acquéreurs dans l'optique de valider la compatibilité des usages prévus sur chacun des lots (bureaux, commerces, ...).

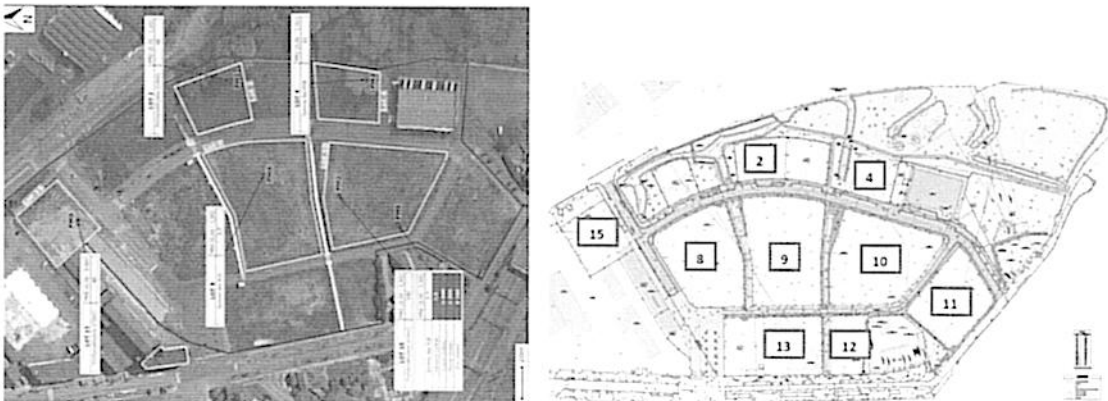
Des études complémentaires ont été réalisées sur les lots restant à commercialiser en 2020 afin de caractériser les sources concentrées et de permettre leur évacuation en décharge spécialisée.

Dans les parcelles destinées aux logements individuels, le bureau EACM a complété ses études en analysant la compatibilité des remblais en place avec l'usage de potagers. Il en ressort que les lots 12 et 13 devront être terrassés sur des profondeurs de 50 à 80 cm pour y mettre des terres végétales saines pour permettre la création de potagers.

Les travaux d'évacuation des terres polluées ont été effectués au 2^{ème} trimestre 2021 sur les ilots 2-4-9-10-15.

Des travaux complémentaires ont dû être engagés sur les lots 4 et 10 au vu de la quantité de la pollution présente sur ces ilots (teneurs résiduelles en PCB et solvants chlorés (tétrachloroéthylène) trop importantes). Ces travaux ont été finalisés début 2022.

Ces travaux ont permis de réduire considérablement la teneur du trichloroéthylène, mais celle-ci reste significative sur certaines parois de la fouille générée sur le lot 10. Une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires devra être réalisée lorsque le projet sera défini sur cet îlot. Des adaptations ou des travaux complémentaires pourront ou non être demandés en fonction du plan masse.



Les coûts facturés pour les études et les travaux liés à la pollution s'élèvent à 153 459.69€ HT et sont intégrés dans le bilan de la concession d'aménagement.

■ Travaux d'adaptation de l'opération :

La voirie entre le lot 15 et le clos Churchill, initialement prévue, n'a pas été réalisée au vu du projet qui a été établi sur le lot 15.

■ Travaux de pose d'une clôture :

Suite aux engagements pris lors des négociations foncières avec un riverain, la limite de propriété avec le lot 12 a été matérialisée par la pose d'une clôture.

Les travaux ont consisté à arracher la haie et déposer la clôture grillagée existante, puis à poser une nouvelle clôture en aluminium thermolaqué sur la nouvelle limite parcellaire.

Les travaux ont été effectués en décembre 2023 et réceptionnés par le riverain le 15 décembre 2023.



DIVERS

Une déclaration préalable a été déposée pour permettre la division du lot 9 en 2 afin d'accueillir les deux projets de VEFA portés par le promoteur REALITES.

Cette déclaration a été affichée sur le terrain et constatée par huissier.

TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

Ecoquartier de l'Horlogerie

Déclaration préalable
de division en deux lots d'un terrain en vue de la pose d'une clôture

n°062 119 22 00104 Délivré le : 06/05/2022

Bénéficiaire : Territoires Soixante-Deux

Architecte : Néant

Surface de plancher créée : m²

Hauteur de bâtisses constructions : m

Surface des bâtiments à démolir : m²

Superficie du terrain : 4166,00 m²

Nombre de lot(s) : 2

NATURE DES TRAVAUX ET/OU AMÉNAGEMENT :
Division en vue de construire deux lots d'une superficie totale de 4166m²

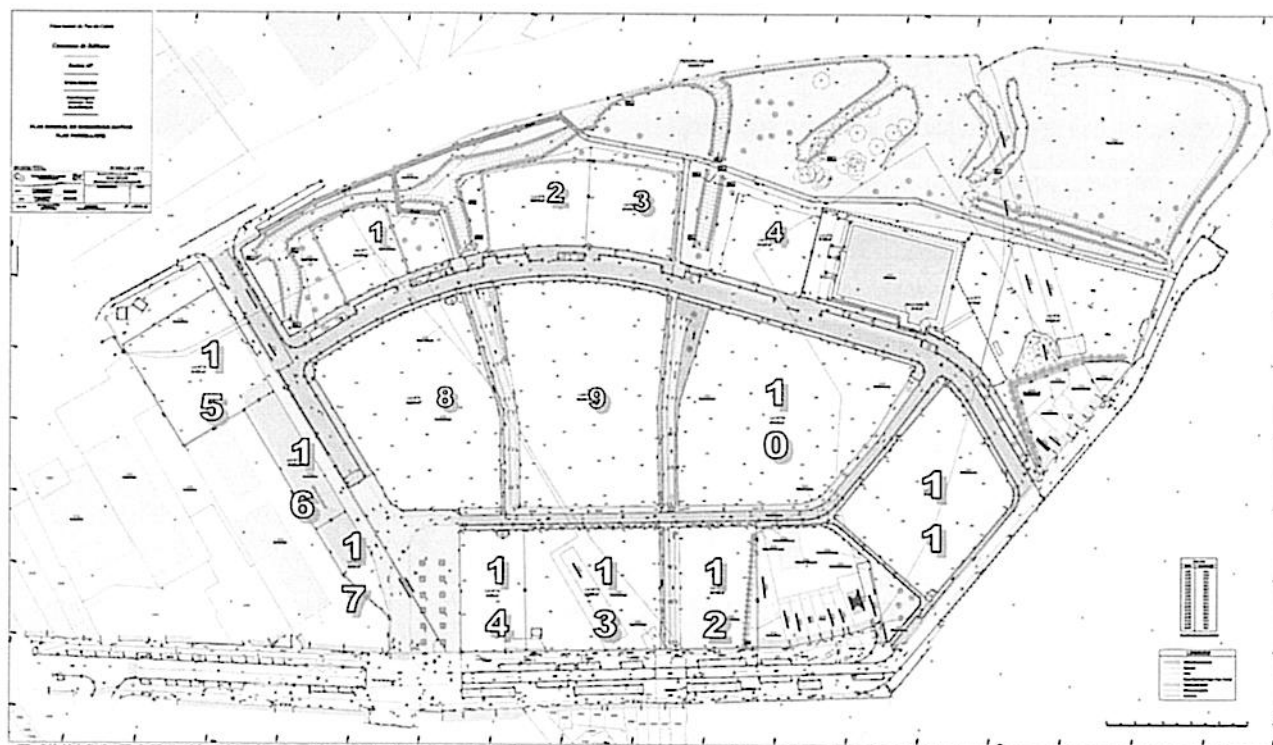
Déclaré sur le territoire de Bethune
La Division peut être construite en vertu de l'arrêté du 07/05/2022
Maire de Bethune - Hôtel de Ville - 8 Place du 4 septembre - 62487 Bethune Cedex

Droit de recours

Territoires Soixante-Deux
Société à responsabilité limitée
2 rue Joseph-Maître - 62100 LILLY-VAL-CHÉRY - 03 21 44 85 01

www.territoires62.fr

COMMERCIALISATION



■ Lots 8 et 9 : Résidences Services – REALITES LIFE + - EN COURS

Lors de la présentation de l'opération en novembre 2016, le groupe Edouard Denis a montré un fort intérêt pour l'Eco-quartier de l'Horlogerie. Il a souhaité se positionner sur les lots 8 et 9, afin de réaliser un programme de résidence service sénior ou étudiante, accompagné d'un projet de logements collectifs en accession.

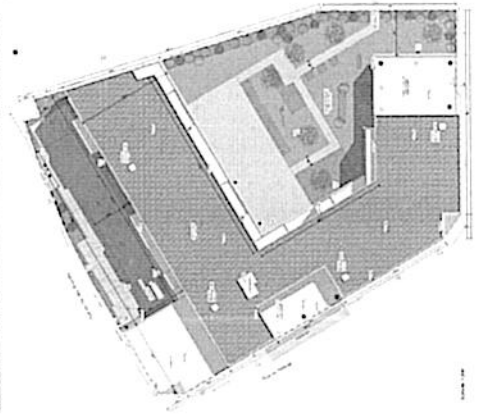
Un compromis de vente a donc été signé le 1er mars 2017 et devait permettre ainsi la construction d'une centaine de logements pour une surface de plancher globale de 6 500 m².

Suite à son incapacité à trouver un gestionnaire de résidence service conforme aux attentes de la Ville et à aboutir à un accord avec le gestionnaire ARTES, Edouard Denis a confirmé l'abandon de son projet, au 1^{er} trimestre 2019.

La ville de Béthune, dans le cadre du projet First Step mené par le promoteur First Realty à côté de la gare, a informé ce dernier de la remise en commercialisation des deux fonciers. Celui-ci a marqué son vif intérêt pour reprendre contact avec le gestionnaire ARTES et développer un projet complémentaire de résidence Cadre.

Une réunion de présentation a été organisée le 05 juin 2019 afin que First Realty présente l'esquisse du projet et avancer avec Artes sur les détails de la convention de gestion. Malheureusement suite à son incapacité à trouver un accord avec ARTES, First Realty a confirmé l'abandon de son projet, au 1^{er} trimestre 2020.

Alors que First Realty abandonnait le projet, faute de trouver un accord avec un gestionnaire, ces derniers ont présenté le projet à un promoteur nantais, REALITES LIFE +. Ce dernier a marqué son intérêt en mars 2020 et une réservation d'engagement pour les lots 8 et 9 a été établie à la demande de la mairie de Béthune en mai 2020, dans l'attente que REALITES LIFE + obtienne l'accord de sa filiale « Heurus », gestionnaire de résidence sénior.



Après une étude de faisabilité, le gestionnaire « Heurus » et REALITES LIFE + ont confirmé leur volonté de poursuivre le projet de résidence sénior. Un compromis de vente a ainsi été signé le 20 octobre 2020 et un permis de construire a été déposé le 11 février 2021 et accordé le 8 juin 2021 pour le lot 8.

L'acte de vente du lot 8 a été signé le 10 décembre 2021, permettant ainsi le démarrage des travaux au 1^{er} trimestre 2022.

La livraison de ce bâtiment est prévue pour mars 2024.





Pour le lot 9, l'engagement de réservation a été renouvelé le 25 juin 2021.

Le programme définitif de ce lot comprendra :

- Lot 9A : La réalisation d'une maison Marianne de 60 logements développant 3 533 m² de surface de plancher avec le bailleur social « Clésence »
- Lot 9B : La réalisation pour DOMANI d'une résidence en collocation développant 2 214m² de surface de plancher

Un compromis de vente a été signé le 30 décembre 2021.

Le dépôt du permis de construire du lot 9A a été déposé en mairie le 7/06/2022 et obtenu le 28/09/2022.

Pour le lot 9B, le permis de construire sera déposé au 2^{ème} trimestre 2024

La réitération de l'acte a été effectuée en juin 2023 pour le lot 9A.

Compte tenu des difficultés de REALITES à équilibrer son projet sur le lot 9A. Territoires Soixante-Deux a accepté de mettre en place un paiement à terme afin d'aider la trésorerie du promoteur. Le paiement du prix du lot 9A a eu lieu en décembre 2023 pour un montant de 220 985€ HT.

Les travaux sur ce lot ont démarré en octobre 2023. La livraison est prévue pour mi 2025.



Quant au lot 9B, la cession par acte authentique et son paiement sont attendus pour décembre 2024 (154 015€ HT), soit avant la fin de la concession.

■ Lot 2 : REALITES LIFE + - VENDU

En parallèle du travail effectué sur les lots 8 et 9, REALITES LIFE + a montré son intérêt pour le lot 2 afin d'y créer un parking relié au lot 8.

Ce parking permettra la création de 39 places de stationnement.

Une promesse de vente a été signée le 11 mars 2021.

Le permis de construire a été déposé le 11 février 2021 et accordé le 27 avril 2021.

L'acte de vente a été signé le 10 décembre 2021, permettant ainsi le démarrage des travaux au 1^{er} trimestre 2022. Ce lot sert actuellement de base vie pendant la construction des lots 8 et 9A.

■ Lot 10 : Chambre des Métiers – (CABBALR) – EN COURS

En 2017 à la demande de la Ville de Béthune, LINKCITY a développé un projet en partenariat avec ARELI. Ce lot, initialement dédié à l'installation d'un projet tertiaire, devait accueillir un projet d'un immeuble de bureaux ainsi qu'une résidence service « foyer jeunes travailleurs ».

Malheureusement courant 2018, ARELI a retiré son intérêt pour la réalisation de l'immeuble de bureaux. Suite à cette décision, LINKCITY a pris la décision d'abandonner le projet, ne trouvant pas d'équilibre économique à ce dernier.

Début 2018, la ville de Béthune a rencontré le Groupe Bouttemy pour travailler sur la réalisation d'un centre d'affaires devant accueillir plusieurs institutions cherchant à intégrer des locaux neufs, à savoir :

- La Chambre des Métiers
- L'Ecole de la Deuxième Chance
- L'ADAE 62
- L'APEI
- Passport Forma
- La Mission locale

Durant le 2^{ème} trimestre de 2018, le groupe Bouttemy et Territoires Soixante-Deux ont donc rencontré les différents représentants de ces institutions pour présenter le lotissement et le projet de centre d'affaires.

Après avoir défini les besoins de surfaces ainsi que les capacités financières de chaque client, le Groupe Bouttemy a étudié un bilan promoteur afin de déterminer les niveaux de loyers correspondants.

Malheureusement, les niveaux de loyers proposés par le groupe Bouttemy ne correspondaient pas aux attentes des différents clients ainsi qu'à leurs capacités financières. Face à ce constat, le groupe Bouttemy a souhaité se désengager de ce projet en fin d'année 2018.

Territoires Soixante-Deux a cherché alors à proposer une solution aux différentes institutions intéressées.

Début 2019, Monsieur GRISET, président de CMA HdF, a adressé un courrier à la commune exprimant les besoins de développement de l'antenne de Béthune (Entreprise et formation). Territoires Soixante-Deux a ainsi rencontré et échangé pendant l'été 2019 avec la CMA afin de discuter de la capacité architecturale, de la programmation du projet ainsi que des différents montages immobiliers envisageables pour accueillir la CMA sur l'Ecoquartier.

Le 15 Octobre 2019, une réunion tripartite a été organisée à l'hôtel de Ville afin d'échanger sur les différents scénarii étudiés. A l'issue de cette réunion, il a été décidé que la CMA et Territoires Soixante-Deux se réunissent avec leurs services juridiques afin de finaliser les discussions sur le montage immobilier. La mairie, quant à elle, s'est engagée à céder, selon des modalités à définir, le terrain à une valeur très symbolique afin de marquer sa volonté politique de voir le projet de la Chambre s'implanter à Béthune.

Dès lors, conformément à la demande de la Ville de Béthune en date du 3 décembre et suite à la réunion du 15 novembre entre la CMA et Territoires Soixante-Deux, Territoires Soixante-Deux a confirmé à la CMA par courrier la cession à l'euro du Lot 10 de l'Ecoquartier en date du 12 décembre 2019.

Pour permettre cette cession et garantir sa légalité, Territoires Soixante-Deux a sollicité, par courrier en date du 10 février 2020, un achat direct de la ville au prix du bilan ou la signature d'un avenant afin de

prévoir qu'une participation de complément de prix soit inscrite dans l'acte de vente à la CMA et versée par la ville à la cession.

La Ville de Béthune, en parallèle des études engagées sur les lots 8 et 9, a demandé à REALITES LIFE +, début 2020, de prendre directement l'attache de la Chambre des Métiers afin de leur proposer la construction d'un centre de formation adapté à leur besoin. REALITES LIFE + a donc engagé, directement avec le nouveau président de la Chambre de Métiers Mr Laurent RIGAUD, un travail de définition de programmation afin de leur proposer un BEFA ou une VEFA. Malheureusement, les discussions n'ont pas réussi à aboutir tant sur le volet programmation que sur le volet montage immobilier.

Dès lors en 2022, la CMA a poursuivi ses discussions avec la CABBALR afin de définir le montage immobilier et rechercher des financements pour le projet. Après plusieurs mois d'échanges sur les différents montages envisagés, un achat direct du foncier par la CABBALR et la réalisation de la construction en régie par cette dernière semblent se préciser. La CABBALR a durant l'année 2023 réalisé des études financière et juridique afin de préciser le montage immobilier et financier adéquate. L'ensemble des décisions et des éléments de programme devront définitivement être actés courant 2024 et permettre une acquisition du foncier par la CABBALR avant la fin de la concession d'aménagement soit avant le 31/12/2024.

■ Lot 11 : Chambre de Commerce de l'industrie – VENDU

Durant l'année 2022, la Ville de Béthune a sollicité Territoires Soixante-Deux afin d'étudier l'implantation de l'ADAE 62 et de la mission locale sur le lot 11.

Pour ce faire, plusieurs réunions ont été organisées courant du 4^{ème} trimestre 2022 afin de déterminer le programme de construction et le montage Immobilier.

En parallèle de ces discussions, la CCI a informé la Ville de Béthune et Territoires Soixante-Deux qu'elle souhaitait développer un projet d'investissement immobilier sur le Quartier.

En accord avec la Ville de Béthune, Territoires Soixante-Deux a donc avancé avec la CCI et les deux preneurs.

L'ADAE 62 souhaitant être propriétaire de son bâtiment, la décision a été rapidement prise de leur proposer un transfert sur le lot 12.

La mission locale quant à elle souhaitait rester locataire. Néanmoins compte tenu de la nécessité pour la CCI de rester sur des prix de marchés et des faibles capacités financières de la MLA, il a été décidé au 1^{er} semestre 2023, qu'une autre proposition serait faite hors de l'Ecoquartier.

La vente du lot 11 a été effectuée le 19 décembre 2023 à la société Civile Immobilière IMMARTOIS pour un montant de 226 080€ HT.

La commercialisation du projet Tertiaire de la CCI a donc été lancée par la CCI dès l'abandon des différents preneurs. Le permis de construire sera déposé quant à lui dès qu'un intérêt réel aura été détecté par la CCI.

■ Lot 15 : Promoteur « Pôle Commerce et Tertiaire » - VENDU

Suite à l'abandon du projet de salle de remise en forme mi 2018, Territoires Soixante-Deux a proposé le dossier à la société BORGGREFE. Ce promoteur a souhaité se positionner sur le Lot 15 afin de réaliser des cellules pour l'accueil de commerces de proximité en adéquation avec la vie du futur quartier.

Durant 2018, le promoteur a réalisé une étude de capacité pour la réalisation d'un RDC commercial accompagné de bureaux à l'étage. Après étude, il a souhaité également travailler sur la réalisation de parkings sur les lots 16 et 17 rétrocédés à la collectivité.

Une réunion de présentation a été organisée le 19 avril 2019 pour présenter le projet. L'implantation du projet a été validée par la mairie. Toutefois il a été demandé qu'un travail soit effectué sur les façades et le choix des enseignes implantées. La Ville a souhaité que les commerces sélectionnés puissent être orientés vers le BIO et les nouveaux services.

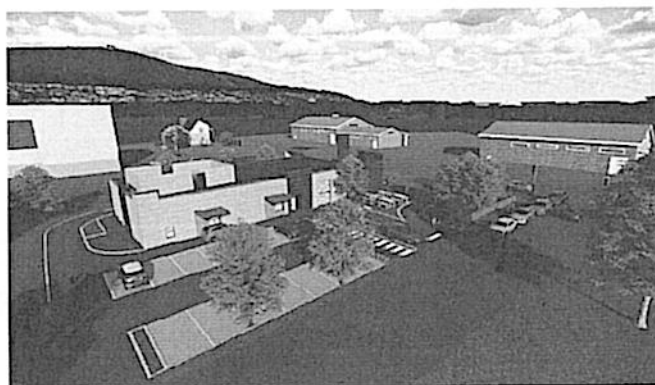
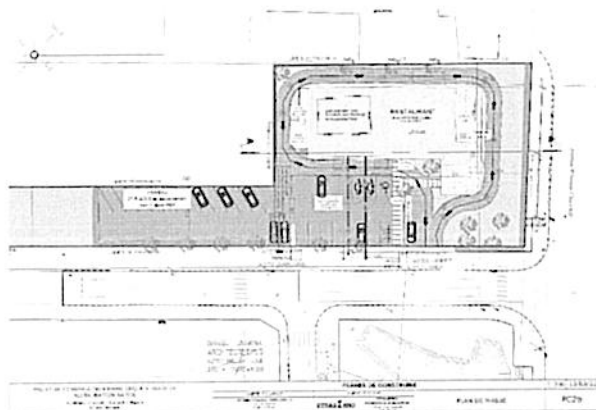
Un compromis a été signé en date du 30 décembre 2019 pour une surface de 1 252 m² soit un prix de 112 680 € HT, avec une condition suspensive d'acquisition des lots 16 et 17 destinés à la réalisation de parkings et appartenant à la Mairie.

Durant 2020, le promoteur a poursuivi ses discussions avec plusieurs preneurs : supérette bio, assureur, kinésithérapeute, boulangerie.

Cependant, le promoteur n'ayant fait aucun retour sur son projet avant le terme de la promesse de vente, Territoires Soixante-Deux a résilié, en accord avec la commune, la promesse de vente.

La ville a alors transmis un nouveau contact pour la réalisation d'un restaurant QUICK. Ce dernier a marqué son intérêt le 27 septembre 2021.

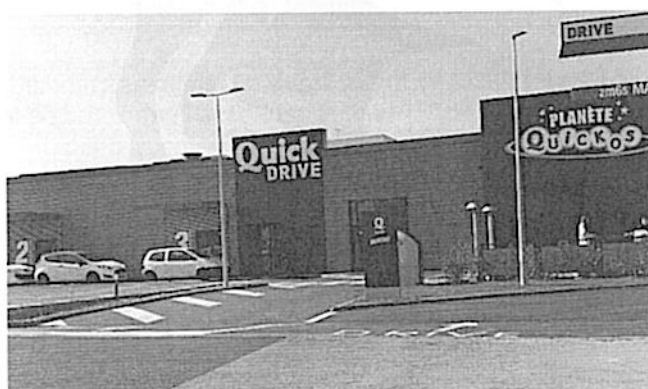
La ville a donné une validation de principe pour la réalisation du projet.



Le promoteur BURGER HAPPINESS DISTRIBUTOR IMMO a validé le 16 décembre 2021 la réalisation de son projet à son comité d'investissement.

Une réunion de présentation aux élus a été organisée le 31 janvier 2022. Dès lors le compromis de vente a été signé le 4 avril 2022 et réitéré par acte authentique le 6 décembre 2022.

Les travaux ont pu démarrer et le restaurant a ouvert au 2^{ème} trimestre 2022.



■ Lot 4 : Territoires Soixante-Deux – EN COURS

Territoires Soixante-Deux a rencontré en mai 2021, les représentants de l'E2C.

L'E2C souhaitait s'installer sur le quartier de l'Horlogerie pour y développer 500 m² de bureau ainsi que 15 à 20 places de stationnement.

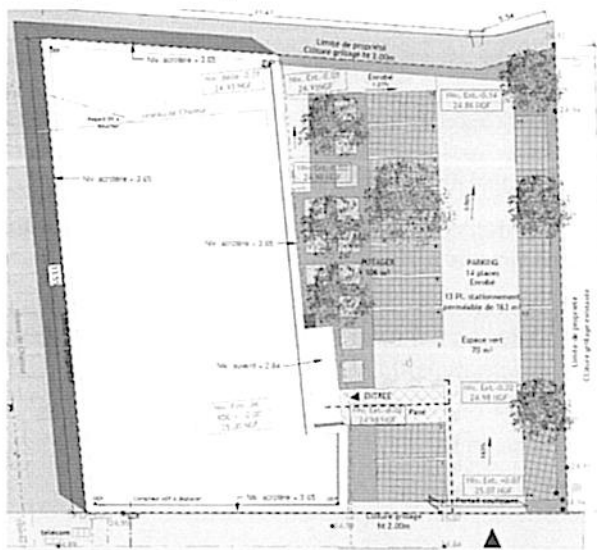
Dans le cadre de son activité de promotion immobilière, Territoires Soixante-Deux devait réaliser le projet en VEFA.

Un permis de construire a été déposé le 29/06/2022 et obtenu le 23/08/2022.

La cession du terrain était prévue pour juin 2023. Malheureusement, compte tenu du contexte économique difficile et de l'envol des prix des matériaux, l'E2C a rencontré des difficultés budgétaires. L'E2C a ainsi pris la décision de suspendre ses projets de développement et donc son implantation sur l'Ecoquartier de Béthune.

Après accord de la Ville de Béthune, Territoires Soixante-Deux a remis en commercialisation ce projet Tertiaire. Le projet a été proposé à la CCI pour l'accueil du SIADEP/LAHO ces derniers recherchant de nouveaux locaux.

Le projet a également été présenté au cabinet Cochet DEHAENE et un panneau de commercialisation a été implanté sur la parcelle.



Lots 12 - 13 - 14 : Projet « promoteur » - EN COURS

Territoires Soixante-Deux avait lancé la commercialisation d'un programme de 16 et 9 maisons en accession sur les îlots 12 et 13 répondants au programme de la concession.

Les permis ont été obtenus en 2018 et la commercialisation engagée en fin d'année 2017 a mobilisé beaucoup de moyens durant plusieurs années. Pourtant le programme n'a pas réussi à décoller et les réservataires se sont désistés faute de démarrage.

La Ville de Béthune a donc décidé de relancer la commercialisation des lots 12-13-14, mi 2022 et a demandé à Territoires Soixante-Deux de prendre l'attache de Vinci Immobilier afin que ces derniers réalisent une faisabilité.

En parallèle de cette étude de Vinci, Territoires Soixante-Deux, comme évoqué ci-dessus a également travaillé sur une nouvelle programmation sur les lots 12-13-14, notamment avec l'ADAE 62.

Enfin, le groupe REALITES a également montré un intérêt pour étudier un projet sur ces trois parcelles.

Après présentation des différents projets, la ville a choisi en octobre 2023 le promoteur REALITES pour la réalisation de logements collectifs et intermédiaires sur les lots 12-13 et 14. Le permis de construire sera déposé début 2024, en vue d'acquérir les terrains avant la fin de la concession d'aménagement soit avant le 31/12/2024.

PROJETS REALISES AVANT 2020 :

■ Lot 1 : Le groupe PROCIVIS - HISF

L'agence béthunoise « Maison d'en France » du Groupe Procivis souhaitait se déplacer sur l'Ecoquartier de l'Horlogerie afin de fournir à son équipe des locaux accessibles et démontrer son savoir-faire à sa clientèle.

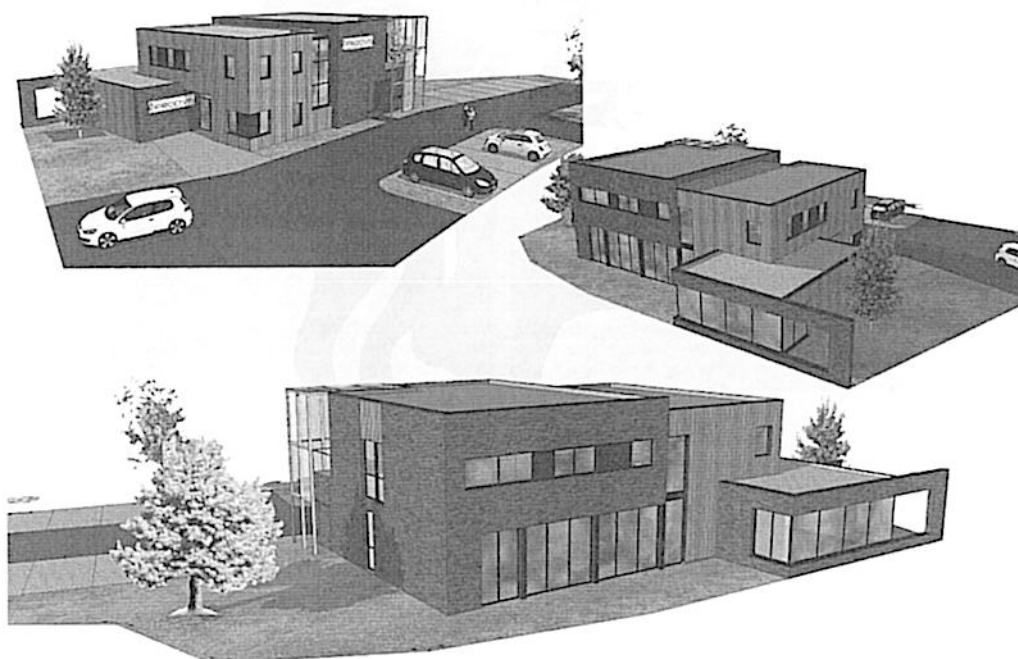
Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 400 m² composé de bureaux et d'un showroom sur un foncier de 1 289 m², soit une vente pour un montant total de 116 010 € HT. Le compromis de vente a été signé le 5 avril 2017.

Le Groupe PROCIVIS- HISF a obtenu son permis de construire en 12 juin 2018.

HISF a sollicité un diagnostic environnemental compte tenu de l'occupation historique du site. Cette étude a été lancée en fin d'année 2018 pour permettre d'engager la première cession.

Suite aux résultats de cette évaluation environnementale obtenue le 28 février 2019, une évaluation quantitative des risques sanitaires a été menée. Les résultats ont été obtenus le 4 avril 2019 et ont permis de confirmer la compatibilité du foncier vendu avec un usage tertiaire sous réserve du respect des préconisations du rapport.

L'acte de vente a été signé le 04 juillet 2019, permettant ainsi le démarrage des travaux pendant l'été.



■ Lot 3 : ACTIPHE SIME

Le lot n°3 d'une surface de 1 070 m², a été proposé à l'association ACTIPHE SIME en 2017. Cette dernière, mal logée dans des locaux anciens, souhaitait recréer un bâtiment afin de regrouper plusieurs activités et assurer une meilleure accessibilité à son public.

Des discussions ont été engagées afin de développer un projet de bâtiment de bureaux en deux phases pour la formation et l'accueil des personnes handicapées, une première phase d'environ 346 m² de surface de plancher et une seconde d'environ 466 m² de surface de plancher.



Un compromis de vente a été signé le 17 avril 2018 et le permis a été obtenu le 24 août 2018.

Les travaux ont pu démarrer au printemps 2019.

La cession de ce lot a permis une recette de 85 600 € HT.

■ Lots 5, 6 et 7 : IN EXTENSO

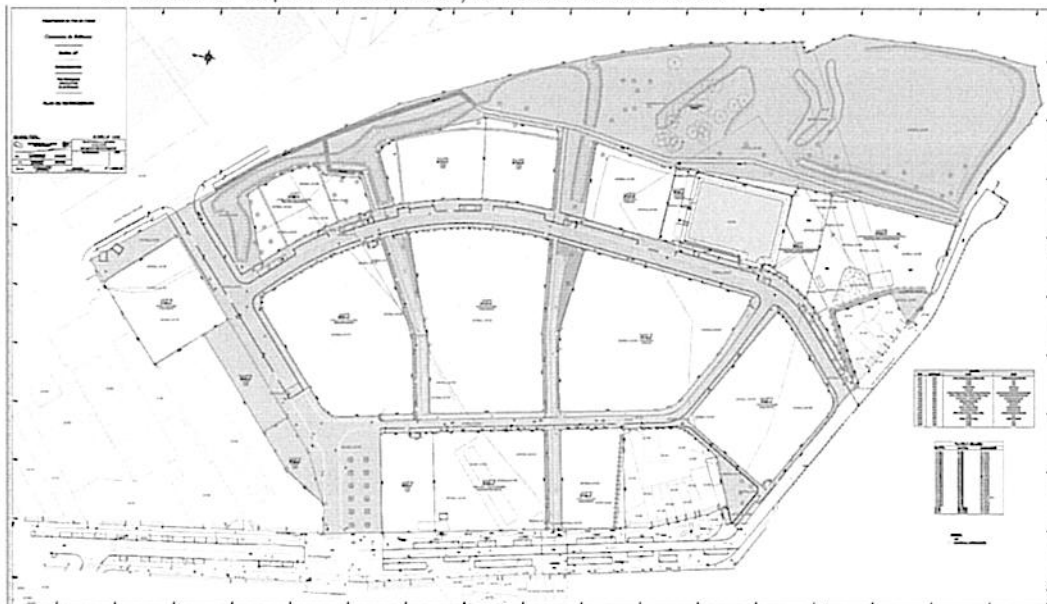
Conformément à une délibération de la Ville de Béthune du 18 décembre 2003, les lots 5 et 7 devaient être cédés à In Extenso.

La commune de Béthune et Territoires Soixante-Deux ont donc rencontré Mr Choteau le 20 décembre 2017 afin de discuter des études et travaux à réaliser par In Extenso. La vente des deux emprises a été signée le 31 décembre 2018.

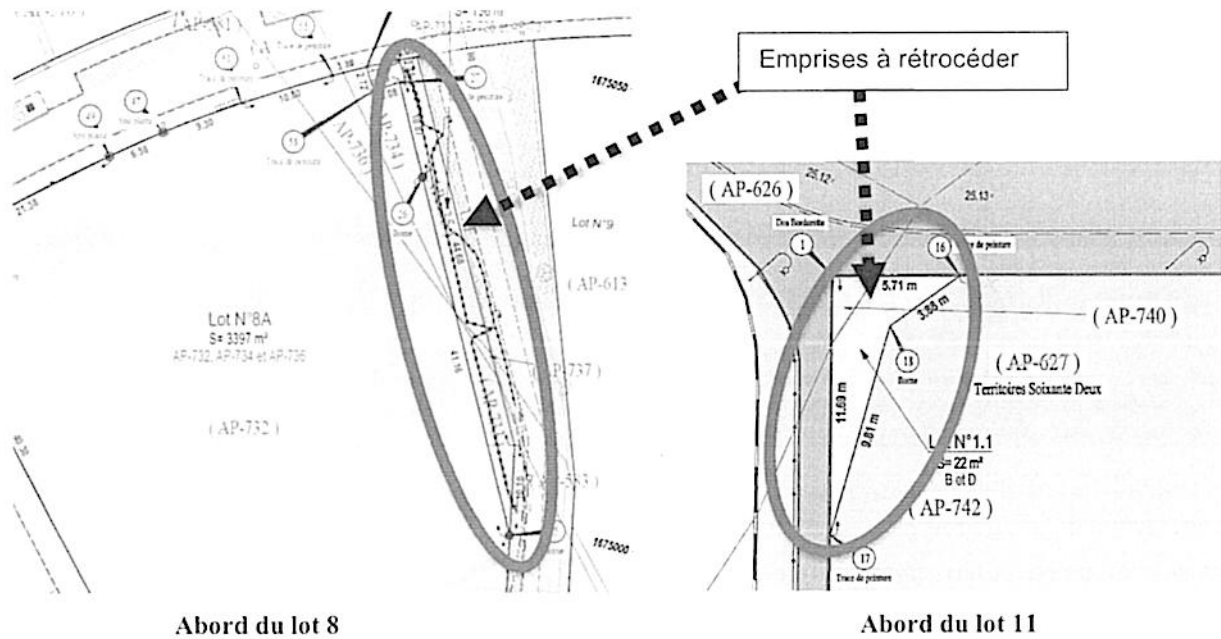
La cession de ces lots représente une recette de 115 000 € HT.

FONCIER ET RETROCESSION

- La rétrocession au concédant par acte notarié des emprises espaces publics aménagés (identifiées en rose sur le plan ci-dessous) a eu lieu début 2018.



La rétrocession d'emprises supplémentaires, à long des lots 8 et 11, est à prévoir, tel que repris sur le plan ci-dessous.



04. PREVISIONS 2024

DEPENSES

TRAVAUX ET HONORAIRES

Le poste comprend :

- Les travaux d'accompagnement qui pourraient être réalisés en fonction de la commercialisation.
- L'entretien par fauchage des parcelles

RECETTES

COMMERCIALISATION

L'année 2024 sera consacrée à la poursuite des discussions et négociations avec les promoteurs, à savoir :

- **Lot 4** : Négociation en cours avec la CCI pour la commercialisation d'un projet tertiaire (SIADÉP).
- **Lot 9 : Residence service- REALITES LIFE +**
 - Lot 9B :
 - Dépôt du permis de construire en Avril 2024
 - Signature de l'acte authentique de vente en décembre 2024
- **Lot 10** : poursuite des discussions avec la CABBALR et la CMA
- **Lots 12, 13 et 14 : Projet « promoteur »**
 - Signature d'une promesse de vente au 1^{er} trimestre 2024 avec le promoteur REALITES
 - Dépôt du permis de construire au 1^{er} trimestre 2024

- Signature de l'acte de vente en décembre 2024

L'année 2024 sera également consacrée à la clôture de l'opération.

TABLEAU DE VENTILATION DU PREVISIONNEL RECETTES

Lot	Prix Parcelle	CLIENT	Date prévisionnelle versement acompte	Montant acompte	Date Prévisionnelle versement solde	Montant
1	116.010,00 €	HISF				
2	117.900,00 €	REALITES LIFE +				
3	85.600,00 €	ACTIPHE SIME				
4	102.330,00 €				2 ^{ème} trim 2024	102.330,00 €
5	115.000,00 €	IN EXTENSO				
6						
7						
8	375.000,00 €	REALITES LIFE +				
9	375.000,00 €	REALITES LIFE +			9B : juin 2024	154 015,00 €
10	374.040,00 €	CMA/ CABBALR			2 ^{ème} trim 2024	374.040,00 €
11	228.060,00 €	CCI				
12	90.000,00 €				2024	90.000,00 €
13	180.000,00 €				2024	180.000,00 €
14	300.000,00 €				2024	300.000,00 €
15	143 280,00 €	BURGER HAPPINESS DISTRIBUTOR IMMO				
TOTAL	2 602 220,00 €		TOTAL			1 200 385,00 €

Terrains vendus

05. AVANCEMENT FINANCIER

BILAN

Le bilan joint au présent CRAC, affiche le montant réel des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2023.

L'état des réalisations en recettes et en dépenses, ainsi que l'estimation des dépenses et des recettes restant à réaliser sont repris dans le bilan financier annexé au présent CRAC.

DEPENSES

Les principaux postes de dépenses et recettes du bilan en 2024 sont les suivants :

- Travaux de viabilité : le montant des travaux intègre le solde des travaux réalisés en 2023 (clôture riverains) pour 22k€. Les prévisions (660k€) indiquées au 4^{ème} trimestre 2024 résultent d'économies réalisées sur le projet. Ce montant sera intégré comme bénéfice complémentaire à la fin de l'opération.
- Rémunération, conformément aux dispositions du dernier avenant à la Convention (hors actualisation) d'environ 60 000 € pour 2024.
- Frais divers : le montant des frais divers est arrêté à 27k€ HT pour l'année 2024, prévision de fauchage, éventuels travaux divers, taxes...

RECETTES :

- Cessions de terrains :
 - Lot 4 : 102 330 €HT
 - Lot 9B : 154 015 €HT
 - Lot 10 : 374 040 €HT
 - Lot 12-13-14 : 570 000 €HT

- Participation : Aucune participation d'équilibre en 2024

ANALYSE DES ECARTS PAR RAPPORT AUX PREVISIONS

RECETTES :

Le poste recettes est quasiment équivalent à celui indiqué au CRAC 2022 (10k€ d'écart dûs aux produits divers)

DEPENSES :

Le poste dépenses est quasiment équivalent à celui indiqué au CRAC 2022 (3k€ d'écart).
Des provisions de travaux divers imprévus ont permis de payer la dernière annuité des intérêts à hauteur de 217 619€. (annuité non facturée en 2021 par la banque à l'échéance du prêt).

06. TRESORERIE ET FINANCEMENT

SITUATION DE TRESORERIE

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

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

Au 31/12/2023, la trésorerie de l'opération est de + 302 649 €.

FINANCEMENT : EMPRUNT / AVANCES

- ▶ 1er emprunt :
Pour permettre le règlement des dépenses engagées, la Société a contracté un premier emprunt de 520 000 € garanti à 80 % par la collectivité et entièrement remboursé à ce jour.

- ▶ 2ème emprunt :
Suite à la consultation des établissements bancaires, un emprunt de 2 850 000 € a été contracté avec une garantie de la ville à hauteur de 80 %.
En concertation avec les partenaires bancaires cet emprunt avait fait l'objet d'une première proposition de réaménagement soumise à la Ville de Béthune en 2013 sur la base d'une prolongation de la durée de la concession jusqu'en 2019. La garantie correspondant à ce réaménagement n'a pas été délibérée par la ville.

Compte-tenu de l'avenant signé début 2016, une nouvelle proposition de réaménagement de l'emprunt a été établie par la banque. La ville a délibéré sur la garantie d'emprunt le 5 Avril 2016. L'avenant de réaménagement a été signé le 26 juillet 2016.

Les nouvelles caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

CRD au 31/12/2018 : 2 500 000 €
 Taux : fixe 3,61%
 Échéance : 31/12/2021
 Garantie de la collectivité : 80%
 L'emprunt a été entièrement remboursé au 31/12/2021.

07. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNÉE

Acquisitions 2023			
Parcelle / n° de lot / rue	Surface m²	Montant € HT	Date
Pas d'acquisition			
Cessions 2023			
Lot 9A	2 455 m²	220 985.00€	Signature acte : 27/06/2023 Versement du prix : 18/12/2023
Lot 11	2 512 m²	226 080.00€	19/12/2023

08. PROPOSITION D'APPROBATION

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent CRAC établi au 31 décembre 2023 et son bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel,
- d'approuver la liste des cessions de l'exercice 2023

09. ANNEXES

Annexe 1 : Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel du CRAC au 31/12/2023

Annexe 2 : Bilan financier « réglé TTC » – Arrêté au 31.12.2023

ANNEXE 1 – BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2023

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

