

DELIBERATION N° 15

ZAC Dieppe Sud - Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2015

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 29
Nombre de votants : 39*

LE SEPT JUILLET DEUX MILLE SEIZE

Le conseil municipal de la Ville de Dieppe s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du maire en date du 29 juin 2016 et sous la présidence de Monsieur Jumel Sébastien.

Sont présents : M. Jumel Sébastien, M. Langlois Nicolas, Mme Caru-Charreton Emmanuelle, Mme Buiche Marie-Luce, M. Eloy Frédéric (de la question n°6 à la question n°48), Mme Audigou Sabine, M. Lecanu Lucien, M. Lefebvre François, Mme Gaillard Marie-Catherine, M. Desmarest Luc, M. Begos Yves, Mme Cyprien Jocelyne, M. Verger Daniel, Mme Roussel Annette, M. Patrix Dominique, M. Ménard Joël (de la question n°15 à la question N°48), Mme Avril Jolanta, Mme Paresy Nathalie, Mme Leteissier Véronique, M. Bussy Florent, M. Pajot Mickaël (de la question n°1 à la question n°5), M. Petit Michel, Mme Ortilion Ghislaine (de la question n°15 à la question n°48), M. Gautier André, Mme Ouvry Annie, M. Bazin Jean, M. Brebion Bernard, M. Pestrinaux Gérard, Mme Levasseur Virginie, M. Pasco Christian.

Sont absents et excusés : Mme Ridel Patricia, M. Weisz Frédéric, M. Eloy Frédéric (de la question n°1 à la question n°5), M. Ménard Joël (de la question n°1 à la question n°14), M. Carel Patrick, Mme Bouvier-Lafosse Isabelle, Mme Clapisson Paquita, Mme Buquet Estelle, M. Pajot Mickaël (de la question n°6 à la question n°48), Mme Quesnel Alice, Mme Anger Elodie, Mme Ortilion Ghislaine (de la question n°1 à la question n°14), Mme Jeanvoine Sandra

Pouvoirs ont été donnés par : Mme Ridel Patricia à M. Jumel Sébastien, M. Weisz Frédéric à M. Bussy Florent, M. Ménard Joël à M. Langlois Nicolas (de la question n°1 à 14), M. Carel Patrick à M. Begos Yves, Mme Bouvier-Lafosse à M. Lefebvre François, Mme Clapisson Paquita à M. Lecanu Lucien, Mme Buquet Estelle à Mme Buiche Marie-Luce, M. Pajot Mickaël à M. Patrix Dominique (de la question n°6 à la question n°48), Mme Quesnel Alice à Mme Caru-Charreton Emmanuelle, Mme Anger Elodie à Mme Audigou Sabine, Mme Ortilion Ghislaine à M. Gautier André (de la question n°1 à la question n°14), Mme Jeanvoine Sandra à M. Brebion Bernard

Le quorum était atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M Langlois Nicolas

.../...

Rapporteur : Nicolas Langlois

Par délibération en date du 23 mai 2013, la SEMAD s'est vue confier la poursuite du travail engagé lors de la première concession d'aménagement pour une durée de 15 ans à compter du 1er juillet 2013.

L'article 18 du contrat de concession prévoit que le concessionnaire doit adresser pour approbation au concédant un compte rendu comportant un bilan financier prévisionnel actualisé, un plan de trésorerie actualisé, un tableau des acquisitions et cessions immobilières, ainsi qu'une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé. Le présent CRACL porte donc sur l'année 2015.

Avancement opérationnel

Foncier :

Au cours de l'année 2015, la SEMAD a acquis auprès de l'Établissement Public Foncier de Normandie, puis cédé à la carrosserie MAGOT, une parcelle de 1 143 m² située cours de Dakar pour un montant de 49 392 € HT.

La SEMAD a acquis auprès de la Ville de Dieppe une parcelle limitrophe des espaces ferroviaires et nécessaire à l'aménagement des futurs espaces publics pour un montant de 68 913,45 €.

Le travail de négociation avec SNCF Réseaux s'est poursuivi en 2015. Une première estimation du coût de libération et reconstitution des emprises ferroviaires nécessaires à l'aménagement des espaces publics de la ZAC, prévoyait un montant estimatif d'environ 17 000 000 € HT (reconstitution des voies et bâtiments impactés et réactivation du raccordement Saint Pierre).

Une nouvelle étude réalisée par la SNCF en 2015 s'est attachée à optimiser ces coûts sans retenir l'option de réactivation du barreau Saint Pierre et en conservant les voies ferrées présentes sur site. Le projet d'aménagement des abords de la gare et de sa place conserve dorénavant les voies ferrées en place. Ainsi, la nouvelle estimation de reconstitution des bâtiments impactés s'élève à environ 3 400 000 € HT.

Travaux d'espaces publics et constructions :

Les travaux d'espaces publics débutés en 2014 se sont poursuivis durant l'année 2015 et ont été livrés durant l'été 2015 avec la mise en double sens de la rue de l'Entrepôt entièrement reconfigurée en boulevard urbain. Ces travaux ont également concerné la partie plus au Sud de la ZAC avec la création de voiries internes à la parcelle « Dieppe Fruits » nécessaire à la desserte de la nouvelle concession automobile Renault Dacia.

Le nouveau bâtiment administratif et tertiaire de 6 000 m², quant à lui, été livré en septembre 2015.

Commercialisation :

Le protocole d'accord signé en 2014 entre la SEMAD et un groupement de promoteurs et investisseurs, a permis la réalisation en 2015 d'études de conception et de pré-commercialisation sur un ensemble immobilier mixte (commerces, logements, bureaux) sur la « tête Nord » de la ZAC.

Ce programme se déclinera en deux tranches afin d'assurer un rythme de commercialisation cohérent avec le marché local immobilier. Une première tranche développera ainsi environ 15 600 m² de commerces, 11 200 m² de logements, 2 700 m² de bureaux et une résidence étudiante de 3 500 m².

Concernant le logement, une étude spécifique sur le rythme de commercialisation oriente l'objectif de production vers 30 à 40 logements par an pour la ZAC Dieppe Sud. La part des logements sociaux représenterait un tiers de cette production.

L'implantation d'un futur cinéma multiplexe se précise, avec la validation de l'implantation future de cet équipement sur l'ancien site occupé par la CAF/URSAFF/CPAM face à la gare. Ce bâtiment a été acquis par l'EPF Normandie pour le compte de la Ville de Dieppe. Des études géotechniques ont été réalisées sur ce site, alimentant les études techniques de ce projet. Ce site étant situé en dehors du périmètre de la ZAC Dieppe Sud, les négociations avec les potentiels preneurs et exploitants actuels du REX se poursuivent hors du cadre de la concession d'aménagement.

Etudes sur les espaces publics :

Après une première phase de travaux en 2014 et 2015, une seconde étape de travail sur les espaces publics est en cours d'étude avec le maître d'oeuvre de la ZAC, l'agence Chavannes. Le futur projet immobilier de la "tête Nord" de la ZAC, notamment par sa dimension commerciale, amène à repenser ces espaces pour pacifier les circulations automobiles et laisser une part plus importante aux piétons et circulations douces.

Une étude spécifique sur les circulations, couplée à des comptages routiers, ont permis de valider le principe de la mise en double voie de la rue de l'Entrepôt et la fermeture de la portion de voie entre le Centre Technique Municipal et la gare, sans impact fort sur la fluidité de la circulation.

• **Bilan financier réalisé fin 2015 :**

DEPENSES	Bilan au 31 déc. 2015	RECETTES	Bilan au 31 déc. 2015
Études	89 960 €	Cessions	49 392 €
Foncier	122 801,00 €	Participation Ville de Dieppe	700 000 €
Travaux et honoraires	1 940 648 €	Loyers	4 800 €
Rémunération de l'opérateur	153 756 €	Produits financiers	9 734 €
Frais divers	93 837 €		
Frais financiers	121 101 €		
Taxe sur les salaires	13 116 €		
TOTAL Dépenses HT	2 535 219 €	TOTAL Recettes HT	763 926 €

Dépenses:

- Le poste des études intègre en particulier les études sur le rythme de commercialisation et les prix de vente potentiels des logements, ainsi que les études spécifiques sur les principes de circulation et comptages routiers. Sont également intégrés à ce poste des relevés topographiques et des frais de géomètres.
- Concernant le foncier, cette ligne rassemble les acquisitions d'une parcelle auprès de la Ville de Dieppe et d'un terrain porté par l'EPF Normandie, ainsi que des frais notariés afférents.
- Les travaux et honoraires de maîtrise d'oeuvre comprennent les travaux réalisés en 2015 sur les espaces publics (rue de l'Entrepôt et internes à la parcelle Dieppe Fruits), la viabilisation des terrains de Renault Dacia et du Tonkin, la pose d'un transformateur et des travaux de démolition de bâtiments délaissés dont l'EPF Normandie est propriétaire.
- Le poste relatif à la rémunération de l'aménageur est calculé, conformément au traité de concession, sur la base d'un montant forfaitaire révisé de 103 093,90 €, d'une part variable correspondant à 2,5% du montant des travaux réalisés (45 630,77 €), d'une part variable correspondant à 3% du montant des acquisitions réalisées (3 549,16 €) et d'une part variable de 3% sur le montant des cessions réalisées (1 481,76 €).
- Les frais divers comprennent des dépenses liées à la communication de l'opération et présence au Salon de l'Immobilier d'Entreprise, des règlements d'impôts et assurances sur les biens immobiliers portés et des frais juridiques engagés dans le cadre de l'occupation de certains terrains par les gens du voyage.
- Les frais financiers intègrent les frais bancaires et les intérêts sur les emprunts réglés en 2015.

- La taxe sur les salaires versée en 2015 correspond à la participation d'équilibre que la Ville de Dieppe a versé à l'opération en 2013. Cette taxe est due pour ce type de participation, contrairement à la participation d'investissement qui est elle, assujétie à la TVA.

Recettes :

- Le poste des cessions comprend la vente du terrain acquis cette même année auprès de l'EPF Normandie, à la carrosserie MAGOT.
- La Ville de Dieppe a versé une participation d'investissement de 700 000 € HT sur l'exercice 2015 pour la réalisation des travaux d'espaces publics.
- Des loyers ont été perçus pour un montant de 4 800 € HT de la société EUROPCAR occupant un terrain sous forme de convention d'occupation précaire.
- Les produits financiers s'élèvent à 9 733,85 € pour l'année 2015.

Dans le cadre des emprunts à droit de tirage souscrits auprès de la CIC et du Crédit Agricole, la SEMAD a sollicité le versement de 1 700 000 € au cours de l'année 2015.

Perspectives pour l'année 2016

La SEMAD doit céder prochainement un terrain à SODINEUF, rue Jacob Bontemps, pour la réalisation d'une opération d'hébergement pour adultes handicapés légers pour le compte de l'UNAFAM.

Les études de conception des espaces publics, en lien avec la programmation de la tête Nord, se poursuivent par l'agence Chavanes. Le maître d'oeuvre conclura sa mission par le rendu d'une phase Esquisse. A la suite de quoi, une consultation sera lancée pour retenir un maître d'oeuvre pour mener à bien ce projet.

Les dossiers réglementaires de la ZAC (étude d'impact, dossier de réalisation et programme des équipements publics) ont du être ajustés pour tenir compte des évolutions de programmation immobilière et des travaux déjà réalisés.

Le programme immobilier de la tête Nord devrait faire l'objet d'un dépôt de permis de construire au cours du second semestre 2016. La réalisation de cette opération nécessite d'engager des négociations foncières pour acquérir à l'amiable certaines emprises nécessaires à l'opération autour de la rue de l'Entrepôt. Une Déclaration d'Utilité Publique sera lancée parallèlement afin de disposer d'un outil de maîtrise foncière adapté si les négociations foncières ne pouvaient aboutir.

Vu :

- Le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.1523-3,
- le code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-5,
- le traité de concession d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud du 1er juillet 2013,

Considérant :

- que le conseil municipal doit se prononcer chaque année sur les conditions d'exercice de la mission confiée à l'aménageur de la ZAC Dieppe Sud,
- l'avis de la commission n°3 en du 28 juin 2016,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la ZAC Dieppe Sud pour l'année 2015 présenté par la SEMAD

Vote :

- **30 voix "pour" : Groupe "Elus Citoyens, Républicains et Communistes de Dieppe", Groupe "Dieppe Ecologique et Solidaire",**
- **9 abstentions : Groupe "Dieppe au Coeur", Groupe "Unis pour Dieppe"**

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

**Pour extrait certifié conforme au registre
Le Maire de la Ville de Dieppe,
Sébastien Jumel**

**Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée
Réception en Sous-Préfecture :**

Publication :

Notification :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire