

DELIBERATION N° 40

<p style="text-align: center;">Compte rendu annuel à la Collectivité ZAC Dieppe Sud – exercice 2010</p>
--

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal : 39

Nombre de conseillers en exercice : 39

Nombre de présents : 34

Nombre de votants : 37

LE 24 NOVEMBRE DEUX MILLE ONZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 16 novembre 2011 et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues, M. LEVASSEUR Thierry, Mme DELANDRE Béatrice, M. TAVERNIER Eric, M. LECANU Lucien, Mme LEGRAND Vérane, M. LEFEBVRE François, Mme CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, Mme RIDEL-FARGE Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne (jusqu'à la question n° 3.2), M. VERGER Daniel, M. LEGRAS Liliane, M. DUPONT Danièle, Mme MELE Claire, M. BREBION Bernard, M. DUTHUIT Michel, M. MENARD Joël, Mme AVRIL Jolanta, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine (jusqu'à la question n° 47), Mme GILLET Christelle, Mme SANOKO Barkissa (jusqu'à la question n° 6), M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean

Sont absents et excusés : Mme CYPRIEN Jocelyne (à partir de la question n° 4), M. LAPENA Christian, Mme AUDIGOU Sabine (à partir de la question n° 48), Mme EMO Céline, Mme SANOKO Barkissa (à partir de la question n° 7), M. CHAUVIERE Jean-Claude.

Pouvoirs ont été donnés par : Mme CYPRIEN Jocelyne à Mme GILLET Christelle (de la question n° 4 à n° 53), M. LAPENA Christian à M. LEVASSEUR Thierry, Mme AUDIGOU Sabine à M. MENARD Joël (de la question n° 48 à n° 53), Mme SANOKO Barkissa à Mme MELE Claire (de la question n° 7 à n° 53), M. CHAUVIERE Jean-Claude à M. TAVERNIER Eric.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M. PAJOT Mickaël.

.../...

M. Hugues FALAIZE, Adjoint au Maire, expose que le 10 juin 1999, le Maire de Dieppe signait la convention de concession de la ZAC « Dieppe Sud » avec la SEMAD pour une durée de 12 ans, afin d'aménager une zone d'une superficie de 38 hectares.

L'article XIX de cette convention 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.

Avancement opérationnel de la ZAC :

Au cours de l'année 2010, la SEMAD a acquis auprès de la ville de Dieppe un immeuble bâti, rue Jacob Bontemps.

L'aménageur a également réalisé des travaux de viabilisation des terrains destinés à recevoir les programmes de Sodineuf, à savoir la Maison Relais, les résidences de jeunes travailleurs et Stalingrad.

La priorité d'action a été mise sur la « tête nord » de la ZAC et plus particulièrement sur l'îlot des Huileries dont le foncier est maîtrisé par la SEMAD, avec le programme tertiaire et administratif, la résidence hôtelière et des espaces publics.

En 2010 la SEMAD a continué son travail de pré-commercialisation de ce programme en rencontrant d'éventuels investisseurs mais aussi des administrations déjà présentes sur Dieppe qui souhaiteraient se relocaliser dans ce programme. Cette démarche répond aux besoins exprimés par les administrations locales qui ne trouvent pas dans Dieppe une offre tertiaire répondant à leurs attentes.

Le promoteur investisseur qui va réaliser l'opération en construisant les bureaux est « CFA Financière DUVAL ». A ce titre, un protocole d'accord a été signé en décembre 2010. Le promoteur s'associera par la suite à la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre d'une société foncière qui sera propriétaire des bureaux et qui par la suite les louera ou les vendra.

Le groupement composé d'un cabinet d'architecte urbaniste l'Agence Chavannes, d'un bureau d'étude VRD Iris Conseil et d'un programmiste Polyprogramme sur la ZAC a poursuivi la réalisation du Schéma Directeur de la ZAC. Les enjeux dégagés par ce document pour le site sont les suivants :

⇒ faire de Dieppe Sud la principale entrée de ville, une zone de transition et de contact avec le centre historique,

⇒ faire de ce secteur un point de connexion avec le monde extérieur, via la route, le chemin de fer et la mer :

- ◆ en valorisant l'image de la ville et la positionnant à l'échelle locale, départementale et régionale comme pôle d'excellence,
- ◆ en renforçant et modernisant les fonctions structurantes du site : ports gares, activités portuaires, pôle de formation,
- ◆ en affirmant des fonctions de centralité, administratives et culturelles.

⇒ Conforter la ZAC en tant que zone d'activité au sens large, avec une importante mixité des fonctions.

La programmation générale du Schéma Directeur comprend :

- ◆ une restructuration des activités industrialo-portuaires,
- ◆ un renforcement d'une offre diversifiée de logements,
- ◆ un maintien des fonctions commerciales et artisanales,
- ◆ un pôle multimodal autour de la gare,
- ◆ un pôle culturel,
- ◆ un pôle tertiaire et administratif ainsi qu'une résidence hôtelière.

Présentation du bilan financier réalisé à la fin 2010 :

DEPENSES	Bilan 2009	Bilan au 31 déc. 2010	RECETTES	Bilan 2009	Bilan au 31 déc. 2010
Études pré-opérationnelles	168 000	128 000	Cessions	101 000	0
Maîtrise des sols	344 000	77 000	Participation Ville de Dieppe	655 000	500 000
Mise en état des sols	74 000	33 000	Subvention FEDER	0	0
Études et travaux d'infrastructures	48 000	114 000	Subvention CRHN	0	0
Frais divers de gestion	35 000	34 000	Subvention CG76	0	0
Frais financiers	69 000	73 000	Autres recettes	8 000	6 000
Rémunération aménageur	116 000	128 000			
TOTAL Dépenses HT	854 000	587 000	TOTAL Recettes HT	764 000	506 000
TVA sur charges	60 000	58 000	TVA sur produits	128 000	98 000
TOTAL Dépenses TTC	914 000	645 000	TOTAL Recettes TTC	892 000	604 000

- **Les dépenses**

Certains postes ont diminués en 2010 :

- ◆ Études pré-opérationnelles, il s'agit des honoraires réglés au groupement Chavannes pour la réalisation du Schéma Directeur ainsi que des études sur la circulation faites par le bureau d'études Iris Conseil,
- ◆ Maîtrise des sols, la SEMAD a acquis un immeuble bâti sur la parcelle AS80, rue Jacob Bontemps et pris à sa charge les frais d'acquisition et de géomètre. Des relevés topographiques ont également été réalisés dans le cadre du Schéma Directeur de la ZAC,
- ◆ Mise en état des sols (sondages correspondants au plan de gestion de la parcelle AS80 et à l'étude hydrogéologique de la ZAC),

◆ Frais divers de gestion, il s'agit de l'insertion d'un article au sein du magazine INTER REGION et de frais divers comme la souscription d'assurances pour les biens acquis par la SEMAD, des impôts et taxes et des frais de procédures).

Les postes ayant augmenté sont les suivants :

◆ Études et travaux d'infrastructures, correspondants à la viabilisation des parcelles cédées à Sodineuf pour la réalisation de la maison relais et des résidences jeunes salariés et Stalingrad, ainsi que la démolition du blockhaus sur le terrain cédé à Sodineuf rue Stalingrad et à un immeuble du Parc du Talou,

◆ Frais financiers (intérêts sur emprunt pour le prêt Caisse d'Épargne, emprunt Caisse d'Épargne in fine et prêt Caisse des Dépôts),

◆ Rémunération aménageur (conformément à la Convention Publique d'Aménagement, les modalités et le montant de la rémunération de l'aménageur sont définis par un forfait annuel d'une part, d'un pourcentage de 2% sur le montant des travaux TTC d'autre part et enfin un pourcentage de 0,5% sur les mouvements de fonds).

– **Les recettes**

La SEMAD n'a cédé aucun terrain au cours de l'année 2010. Le poste des participations de la ville de Dieppe destiné à équilibrer le bilan est quant à lui en diminution. Cette baisse concerne également les autres recettes qui comprennent les loyers correspondants à la mise à disposition de garages situés rue de l'Entrepôt (îlot APEI), le reversement d'une taxe foncière d'un terrain cédé et des produits financiers dégagés en 2010.

Commentaires sur le bilan prévisionnel pour l'année 2011 :

La communication autour du Schéma Directeur de la ZAC Dieppe Sud a fait l'objet d'une attention particulière :

- Présentation lors d'un Conseil Municipal ouvert au public en mai 2011,
- Insertion dans le journal de bord de la ville, qui en a exposé le contenu avec de nombreuses illustrations (plan masse, perspectives...),
- Exposition d'une maquette du projet dans le hall de l'hôtel de ville depuis le mois de juin,
- Présentation lors de différents conseils de quartiers.

Un concours d'architecture a été lancé pour la réalisation du programme administratif et tertiaire de la tête nord de la ZAC. Parmi les trois équipes sélectionnées, la Ville de Dieppe, la SEMAD, CFA et la Caisse des Dépôts ont retenu le projet de l'agence Baumschlager Eberle. Celle-ci propose un programme qui s'intègre mieux au paysage Dieppois en donnant aux bâtiments une « identité portuaire ».

La pré-commercialisation de ce programme situé sur l'îlot des Huileries reste difficile dans ce contexte de crise économique qui ne donne que peu de visibilité aux potentiels preneurs et investisseurs.

Ainsi, le promoteur qui réalise l'opération ne souhaite prendre aucun risque et ne lancera l'opération que si la quasi-totalité est pré-commercialisée (80% des surfaces construites). C'est pourquoi il a été décidé avec le promoteur de réaliser le programme en deux tranches.

La première tranche comprendra un bâtiment d'environ 5 000 m² de SHON pour laquelle la pré-commercialisation est déjà bien avancée. Les organismes devant intégrer ce programme sont Pôle Emploi, la CPAM, la Caisse d'Épargne, la SEMAD et l'association Mission Locale. Parallèlement, la pré-commercialisation de la seconde tranche sera effectuée.

Les éventuels preneurs doivent manifester leur intention de louer ou d'acquérir les bureaux d'ici le dernier trimestre 2011 afin que le promoteur CFA puisse arrêter une programmation et lancer le montage du permis de construire du bâtiment. L'acte de vente entre l'aménageur et le promoteur doit être signé au 1^{er} trimestre 2012 et les travaux devront débuter au 2nd trimestre 2012 pour une livraison au 1^{er} trimestre 2014.

Des négociations sont en cours auprès de différents promoteurs (CIRMAD PROSPECTIVES, NEXITY...) intéressés par la réalisation de la résidence hôtelière. Le choix du promoteur et la signature du compromis de vente devraient intervenir à la fin de l'année 2011.

L'intégration du futur Hôtel d'Agglomération de Dieppe Maritime dans la seconde tranche de travaux a fait l'objet d'études de faisabilité et de programmation par un programmiste.

Concernant les financements prévus dans le contrat d'Agglomération pour les études de la ZAC Dieppe Sud, les dossiers de demandes de subventions sont en cours de réalisation. Néanmoins, il est à noter que le Département n'examinera pas ce dossier avant le début de l'année 2013.

La société Uralchem n'ayant pas souhaité réaliser son projet sur le terrain Dieppe Fruit, la SEMAD lui a racheté le terrain afin de conserver la maîtrise de ce foncier important. Une plaquette de commercialisation a été distribuée aux différents partenaires comme le Syndicat Mixte du Port de

Dieppe et Dieppe Maritime. En complément, des encarts publicitaires ont été introduits dans le journal de bord de la ville, dans le journal de la Marine Marchande, ainsi que dans la revue trimestrielle de la CCI de Dieppe. L'organisme consulaire a également inséré une publicité sur la vente de cette parcelle sur son site internet.

Dans l'hypothèse la plus pessimiste où le terrain Dieppe Fruit ne serait pas vendu au terme de la concession d'aménagement, il serait alors racheté par le nouvel aménageur de la nouvelle concession mise en place à compter de juillet 2013.

La concession d'aménagement a été prorogée de 2 ans en juin 2011 afin de clôturer l'opération. C'est pourquoi, une mise en concurrence pour choisir un nouvel aménageur va donc devoir être lancée en amont par la Ville de Dieppe. L'emprunt de 1 400 000 euros, souscrit auprès de la Caisse d'Épargne destiné à l'achat du terrain des Huileries a également été prorogé afin de caler sa durée sur celle de la concession d'aménagement de la ZAC.

Concernant les cessions foncières, la SEMAD a vendu du foncier à l'APEI, rue de l'entrepôt pour la construction d'un foyer et signé un compromis de vente avec la société Volkswagen pour l'installation de leur future concession située à côté de Ford sur l'avenue Normandie-Sussex.

Perspectives :

Le Schéma Directeur de la ZAC Dieppe Sud va faire l'objet d'adaptations et de changements de programme, dictés par les évolutions démographiques et économiques des prochaines années. Ce document va se dérouler sur plusieurs années et n'est donc pas une vision figée de la requalification de la ZAC.

Les aménagements prévus engendrant des changements importants et des coûts substantiels (circulation, espaces publics, acquisitions foncières...), il est important que ce projet repose sur l'adhésion de l'ensemble des partenaires institutionnels : Dieppe Maritime, Syndicat Mixte du Port de Dieppe, Région...

Pièces annexées :

- note de conjoncture,
- compte rendu financier annuel à la collectivité (3 pièces),
- tableau des acquisitions et cessions immobilières,
- détail par îlots,
- tableau relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique.

VU :

- le Code Général des Collectivités Territoriales, article L 2121-29

- la délibération n° 23 du 25 mars 1999 approuvant le bilan de la concertation
- la délibération n° 19 du 5 mai 1999 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Dieppe Sud
- la délibération n° 20 du 5 mai 1999 relative à la convention de concession
- la convention de concession de la ZAC Dieppe Sud en date du 10 juin 1999 et son cahier des charges, article XIX du titre 4

Considérant :

- que le concessionnaire de la ZAC Dieppe Sud doit adresser pour approbation un compte rendu annuel de ses activités à la collectivité concédante pour approbation
- l'avis de la commission municipale n° 6, réunie le 15 novembre 2011,

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le compte rendu annuel d'activités de la convention de concession de la ZAC Dieppe Sud présenté par la SEMAD pour l'année 2010, comprenant l'état des dépenses et des recettes arrêtées au 31 décembre 2010, le bilan prévisionnel de l'opération et le plan prévisionnel de trésorerie.

☞ **Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE la proposition ci-dessus par :**

- **30 voix « pour » : Groupe des Elus Communistes et Républicains, Groupe Dieppe-A-Venir, Groupe des Elus Verts, Groupe des Elus Indépendants de Gauche, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Conseiller indépendant.**
- **7 voix « contre » : Groupe Dieppe Ensemble, Groupe Centriste**
- **M. CUVILLIEZ Christian ne participe pas au vote**

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

**Pour extrait certifié conforme au registre,
Par délégation du Maire,
Myriam COLANGE
Directrice du Pôle Administration Générale**

**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
--