DELIBERATION N° 43

Compte rendu annuel à la collectivité – ZAC Dieppe Sud - Exercice 2011

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents :31
Nombre de votants :26

LE 27 SEPTEMBRE DEUX MILLE DOUZE

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues (à partir de la question n° 2 ter), M. LEVASSEUR Thierry, Mme DELANDRE Béatrice, M. TAVERNIER Eric, M. LECANU Lucien, Mme LEGRAND Vérane (à partir de la question n° 6 jusqu'à la question n° 28), M. LEFEBVRE François, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, M BEGOS Yves, M. LAPENA Christian, M VERGER Daniel, Mme MELE Claire, M. BREBION Bernard, M. MENARD Joël, Mme AVRIL Jolanta, M. BOUDIER Jacques (à partir de la question n° 5), Mme AUDIGOU Sabine (de la question n° 1 à la question n° 33), Mme GILLET Christelle, Mme SANOKO Barkissa (à partir de la question n° 4), M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

Sont absents et excusés : M FALAIZE Hugues (de la question n° 1 à la question n° 2 bis), Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 1 à la question n° 5 et de la question n° 29 à la question n° 50), Mme RIDEL Patricia, Mme CYPRIEN Jocelyne, LEGRAS Liliane, Mme DUPONT Danièle, M. DUTHUIT Michel, M BOUDIER Jacques (de la question n° 1 à la question n° 4), Mme AUDIGOU Sabine (à partir de la question n° 34) Mme EMO Céline, Mme SANOKO Barkissa (de la question n° 1 à la question n° 3)

Pouvoirs ont été donnés par : M FALAIZE Hugues à Mme GAILLARD Marie-Catherine (de la question n° 1 à la question n° 2 bis), Mme LEGRAND Vérane à M. BREBION Bernard (de la question n° 1 à la question n° 5) et à M. TAVERNIER Eric (de la question n° 29 à la question n° 50), Mme RIDEL Patricia à Mme DELANDRE Béatrice, Mme CYPRIEN Jocelyne à M BEGOS Yves, Mme LEGRAS Liliane à M. PAJOT Mickaël, Mme DUPONT Danièle à Mme MELE Claire, M. DUTHUIT Michel à M MENARD Joël, M. BOUDIER Jacques à M JUMEL Sébastien (de la question n° 1 à la question n° 4), Mme AUDIGOU Sabine à Mme GILLET Christelle (à partir de la question n° 34), Mme EMO Céline à Mme COTTARD Françoise, Mme SANOKO Barkissa à M. TAVERNIER Eric (de la question n° 1 à la question n° 3)

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

Secrétaire de séance : M Mickaël PAJOT

Monsieur Hugues FALAIZE, Adjoint au Maire, présente le compte rendu annuel à la collectivité de la ZAC Dieppe Sud pour l'année 2011 comme suit :

1. Contexte de la Convention Publique d'Aménagement :

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 actualisée, 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.

2. Avancement opérationnel de la ZAC :

Au cours de l'année 2011, le groupement P.Chavannes a réalisé l'avant-projet des espaces publics de la ZAC Dieppe Sud en tant qu'architecte coordinateur et en a finalisé le plan d'aménagement. Ce document présente les enjeux du secteur :

- faire de la ZAC la principale entrée de Dieppe et un nouveau quartier en lien avec le centre historique, autour d'un pôle gare multimodal,
- faire de Dieppe Sud un point de connexion du territoire avec le monde extérieur via la route, le chemin de fer et la mer,
- conforter la ZAC en tant que quartier urbano-portuaire, un secteur d'activités au sens large avec une importante mixité des fonctions.

La programmation générale de la ZAC Dieppe Sud comprend :

- une restructuration des activités industrialo-portuaires,
- un renforcement diversifié de l'offre de logements,
- un maintien des fonctions commerciales et artisanales,
- un pôle multimodal autour de la gare SNCF,
- un pôle culturel,
- un pôle tertiaire et administratif et une résidence hôtelière.

Ce travail a fait l'objet d'une communication importante auprès des habitants. Le Schéma Directeur a été présenté lors d'un Conseil Municipal le 12 mai 2011 ainsi qu'au cours de différents conseils de quartiers (Centre ville, Neuville, Janval).

L'édition de juin 2011 du Journal de Bord de la ville a été consacré au projet d'aménagement de la ZAC afin de présenter les éléments forts du projet aux habitants (plan masse, perspectives,...). De plus, une maquette du projet a été exposée dans l'hôtel de ville. Enfin, un film d'animation présentant le futur aménagement de la zone a été produit.

2.1. Tête nord de la ZAC :

La priorité d'aménagement a été mise sur la « tête nord » de la ZAC Dieppe Sud et plus particulièrement sur l'îlot des Huileries, dont le foncier est maîtrisé par la SEMAD, avec la réalisation du programme administratif et tertiaire ainsi que la résidence hôtelière.

Le promoteur investisseur CFA Financière DUVAL réalisera l'opération de bureaux sur cet îlot, puis s'associera avec la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre d'une société foncière pour louer ou vendre les locaux.

Ce programme administratif et tertiaire a fait l'objet d'un concours d'architectes en 2011, pour lequel 3 agences de renommée internationale ont été sélectionnées : Hauvette et Champenois, Brenac et Gonzalez et Baumschlager Eberle. L'équipe retenue par CFA, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Ville de Dieppe et la SEMAD est l'agence Baumschalger Eberle, proposant un programme qui s'intègre mieux au paysage Dieppois et donnant une « identité portuaire » au projet avec des façades en brique animées par des volets coulissants en bois et des toitures à pans en ardoise.

Le promoteur souhaitant minimiser le risque en ne lançant l'opération que si la quasi-totalité des surfaces sont pré-commercialisées (80% des surfaces construites), il a été acté avec ce dernier de réaliser le programme en deux tranches. Ainsi, la première tranche comprendra un bâtiment d'environ 5 300m² de surface plancher pour lequel la pré-commercialisation est déjà bien avancée. Parallèlement, la pré-commercialisation de la seconde tranche sera effectuée.

L'implantation d'un éventuel Hôtel d'Agglomération avait été envisagée pour intégrer le programme mais suite aux études de programmation et de faisabilité, la venue de cet équipement n'est pas prévue dans la première phase opérationnelle de bureaux.

2.2. Pré-commercialisation :

En 2011, la SEMAD a poursuivi le travail de pré-commercialisation du pôle tertiaire et administratif en rencontrant d'éventuels investisseurs mais aussi des administrations déjà présentes sur Dieppe souhaitant se relocaliser dans ce programme. Toutefois, la pré-commercialisation s'avère difficile. Les potentiels preneurs hésitent à investir, faute de visibilité dans un contexte de crise économique.

Concernant le terrain sur l'îlot des Huileries à l'angle du quai du Tonkin et du cours de Dakar, destiné à la réalisation d'une résidence hôtelière, la SEMAD a rencontré de nombreux promoteurs : FINANCIERE DUVAL, OCEANIS, CIRMAD PROSPECTIVES ET IMESTIA, NEXITY, VICTORIA PROMOTION et deux indépendants. Ces différents partenaires n'ont pas souhaité intervenir sur ce terrain faute d'exploitant intéressé sur Dieppe.

2.3. Acquisitions et commercialisation :

Suite à l'abandon du projet d'URALCHEM sur le terrain Dieppe Fruit, la SEMAD a racheté à la société le terrain afin de garder la maîtrise foncière de ce terrain stratégique pour l'aménagement de la ZAC.

Le terrain de Dieppe Fruit a donc été remis en vente pour accueillir un projet permettant le développement de l'activité du port de commerce. Pour cette commercialisation, de nombreuses publications ont été réalisées dans des journaux spécialisés comme le Journal de la Marine Marchande, mais aussi le Journal de Bord de la Ville de Dieppe, ou encore la revue de la CCI. Une plaquette de commercialisation a également été distribuée aux contacts et à Dieppe Maritime pour le SIMI et envoyée aux Présidents du Syndicat Mixte du Port de Dieppe, de la CCI, de Dieppe Maritime et de Seine-Maritime Expansion.

En juillet 2011, la SEMAD a vendu à l'APEI un terrain situé rue de l'Entrepôt, jouxtant l'habitation bourgeoise que l'association a rénovée en IME afin de réaliser un foyer.

Un compromis de vente a été signé avec la société Wolkswagen pour l'installation de leur concession sur l'avenue Normandie-Sussex à côté de la concession Ford.

2.4. Travaux :

Au cours de l'année, la SEMAD a réalisé des travaux de dépollution du terrain cédé à Sodineuf rue de Stalingrad, tandis que le terrain rue Jacob Bontemps lui aussi cédé au bailleur social, a été viabilisé.

De plus, les garages situés sur le terrain vendu à l'APEI rue de l'Entrepôt ont été démolis.

3. Analyse financière

La concession d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud a été prorogée de 2 ans en juin 2011, jusqu'au 30 juin 2013 afin de clôturer l'opération. Avant cette date, une nouvelle mise en concurrence de l'aménageur sera lancée.

A ce titre, l'emprunt de 1 400 000 € souscrit auprès de la Caisse d'Epargne pour acquérir le terrain des Huileries, a été prorogé afin de caler sa durée sur celle de la concession en cours.

- Présentation du bilan financier réalisé à la fin 2011 :

Le bilan prévisionnel initial de l'opération à l'origine de la création de la ZAC en 1999 était évalué à 11 081 220 € HT en recettes et autant en dépenses.

Suite à la prorogation de deux ans de la durée initiale de la concession publique d'aménagement, le précédent CRAC portant sur l'année 2010, présentait des recettes prévisionnelles de 13 174 000 € HT et des dépenses de 13 097 000 € HT.

DEPENSES	Bilan 2010	Bilan au 31 déc. 2011	RECETTES	Bilan 2010	Bilan au 31 déc. 2011
Études pré-opérationnelles	128 000 €	436 000 €	Cessions	0 €	81 000 €
Maîtrise des sols	77 000 €	1 015 000 €	Participation Ville de Dieppe	500 000 €	457 000 €
Mise en état des sols	33 000 €	21 000 €	Subvention FEDER	0 €	
Études et travaux d'infrastructures	114 000 €	23 000 €	Subvention CRHN	0 €	
Frais divers de gestion	34 000 €	100 000 €	Subvention CG76	0 €	
Frais financiers	73 000 €	72 000€	Autres recettes	6 000 €	4 000 €
Rémunération aménageur	128 000 €	115 000 €			
TOTAL Dépenses HT	**587 000 €**	**1 782 000 €**	**TOTAL Recettes HT**	**506 000 €**	**542 000 €**
TVA sur charges	58 000 €	329 000 €	TVA sur produits	98 000 €	90 000 €
TOTAL Dépenses TTC	**645 000 €**	**2 111 000 €**	**TOTAL Recettes TTC**	**604 000 €**	**632 000 €**

Les dépenses

Certains postes ont diminués en 2011 :

- mise en état des sols, correspondant aux travaux de dépollution du terrain cédé à Sodineuf (rue de Stalingrad) et à la démolition des garages situées sur la parcelle cédée à l'APEI, rue de l'Entrepôt.
- études et travaux d'infrastructures, correspondant à la viabilisation de la parcelle cédée à Sodineuf, rue Jacob Bontemps, ainsi que la pose d'une barrière délimitant le terrain cédé à l'APEI.
- frais financiers (intérêts sur emprunt Caisse d'Épargne).
- rémunération de l'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 TTC des travaux d'autre part et enfin un pourcentage de 0,5% sur les mouvements de fonds).

Les postes ayant augmenté sont les suivants :

- études pré-opérationnelles, il s'agit des honoraires réglés au groupement Chavannes pour réaliser l'avant-projet sur les réseaux de la ZAC, ainsi que pour la rédaction du cahier des charges et le suivi du concours d'architectes sur l'îlot des Huileries pour le programme administratif et tertiaire. De plus, un dossier loi sur l'eau et une étude d'impact ont été réalisés sur le périmètre de la ZAC. Enfin, la SCET a été missionnée pour des missions d'assistances juridiques et opérationnelles.

- maîtrise des sols, la SEMAD a racheté le terrain Dieppe Fruit, suite à l'abandon du projet d'URALCHEM sur ce terrain. De plus, la SEMAD a pris en charge des frais d'acquisitions d'une agence immobilière dans le cadre de l'achat du bâtiment Dieppe Graphic par l'EPFN. Des relevés topographiques ont également été réalisés sur la ZAC ainsi que des plans de division et de bornage relatifs aux cessions réalisées par la SEMAD.
- frais divers de gestion, il s'agit de la réalisation de la maquette de la ZAC et du film d'animation du projet. De plus, des parutions dans divers magazines ont été faites pour la commercialisation de la parcelle Dieppe Fruit. Enfin, les frais divers comportent la souscription d'assurances pour les biens de la SEMAD ainsi que des impôts et des taxes.

Les recettes

En 2011, la SEMAD a cédé un terrain situé rue Louis de Bures à l'APEI. Le poste des participations de la Ville de Dieppe destiné à équilibrer le bilan est quant à lui en diminution passant de 500 000 €HT à 457 000 €HT. Cette baisse concerne également les autres recettes qui comprennent les loyers pour la mise à disposition de garages situés rue de l'Entrepôt (îlot APEI) qui ont été démoli depuis, mais également des produits financiers dégagés en 2011.

4. Commentaires sur les perspectives pour l'année 2012 :

4.1. Tête nord de la ZAC :

Le promoteur CFA Financière DUVAL et la SEMAD ont signé une promesse de vente unilatérale en avril 2012. Actuellement, la Ville de Dieppe et la SEMAD travaillent en lien avec l'architecte, CFA et la Caisse des Dépôts et Consignations, sur le plan masse afin que le permis de construire soit déposé en septembre 2012.

Les organismes qui doivent intégrer ce premier programme sont les suivants : Pôle Emploi, la CPAM, la Caisse d'Épargne, la SEMAD et l'association Mission Locale. Des contacts sont en cours avec des enseignes pour occuper les rez-de-chaussées commerciaux de cet immeuble.

La commercialisation du terrain destiné à la réalisation d'une résidence hôtelière se poursuit, deux contacts sont en cours : ECMI avec le groupe RESILOGIS et ERM DEVELOPPEMENT avec l'exploitant MARIOTT. La programmation pourra être revue si ces deux derniers contacts ne donnent pas suite.

Concernant le déplacement du cinéma le REX du centre-ville, les exploitants actuels ont manifesté leur intérêt pour intégrer un îlot sur la ZAC près de la gare. Des négociations sur le foncier appartenant à RFF sont en cours et une actualisation de l'étude cinématographique qui avait été réalisée en 2005 est en cours.

4.2. Acquisitions et cessions :

En 2011, l'EPF de Normandie a racheté le terrain OCEANIS, situé hors de la ZAC et qui sera réintégré dans le périmètre opérationnel dans le cadre de la modification du périmètre de la ZAC qui est en cours. Pour commercialiser ce foncier stratégique, divers contacts ont été établis par la SEMAD.

L'EPF de Normandie a également acheté le bâtiment Dieppe Graphic dont l'emplacement est stratégique pour la mise en oeuvre du projet d'aménagement urbain. De même, l'établissement public va acquérir les terrains « Gondrand » rue de Stalingrad.

La vente de la parcelle destinée à la société Volkswagen est prévue pour la fin mai 2012. Le produit de cette cession va permettre de solder un des emprunts de la Caisse d'Epargne.

Le Schéma Directeur de la ZAC Dieppe Sud impactant fortement le foncier appartenant à RFF, les négociations entreprises avec RFF et la SNCF continueront.

La commercialisation du terrain Dieppe Fruit va se poursuivre, destiné à la réalisation d'un programme mixte sur la portion qui borde l'avenue Normandie-Sussex et à de l'activité portuaire sur la portion située devant le cours de Dakar.

4.3. Subventions et participations :

Les financements prévus dans le contrat d'Agglomération pour les études de la ZAC Dieppe Sud ont été sollicitées en 2012. La Région a donné son accord pour l'attribution de la subvention prévue et l'instruction du dossier est en cours pour Dieppe Maritime. Il est à noter que le Département n'examinera pas ce dossier avant le début de l'année 2013.

Le groupement Chavannes va réaliser le PRO des espaces publics, ce qui suppose une augmentation de la participation de la Ville de Dieppe de 170k € HT en 2012 et 80k € HT en 2013. Ce PRO est essentiel au lancement de la première tranche de travaux des espaces publics de la ZAC qui accompagneront la réalisation des premiers programmes immobiliers.

5. Prévision de la fin de la concession d'aménagement :

La mise en place du Plan d'Aménagement de la ZAC Dieppe Sud va se dérouler sur plusieurs années et fera l'objet d'adaptations, de changements de programmes dictés par les évolutions démographiques et économiques locales. Les aménagements prévus engendrent des changements importants et des coûts substantiels (en terme de voies de circulation, d'espaces publics, d'acquisitions foncières,...).

La concession entre la Ville de Dieppe et la SEMAD se terminant fin juin 2013, la Ville de Dieppe va lancer une procédure de mise en concurrence pour renouveler la concession d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud.

La SEMAD clôturera l'opération et vendra alors ses actifs au nouvel aménageur désigné. Le montant de cette vente permettra de rembourser les emprunts contractés.

Conclusion :

Au regard de ce compte-rendu pour l'année 2011, le budget prévisionnel cumulé de la concession d'aménagement de la ZAC Dieppe sud, jusqu'à son terme en juin 2013, s'élèverait à 12 632 k€ HT en dépenses et à 13 639 K€ HT en recettes. La participation prévisionnelle de la ville se montera à 6 835 K€ pour cette période.

Considérant l'avis de la commission n° 6 du 18 septembre 2012,

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver le compte rendu annuel d'activités de la Zac Dieppe Sud présenté par la SEMAD pour l'année 2011.

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE le compte rendu annuel d'activité de la Zac Dieppe Sud pour l'année 2011 par :

- **- 19 voix « POUR » : Groupe des Elus Communistes et Républicains, Groupe des Elus Indépendants de Gauche, M. Jacques BOUDIER Conseiller Indépendant**
- **- 7 voix « CONTRE » : Groupe Dieppe Ensemble, Groupe des Elus Centristes**
- **- 10 « ABSTENTIONS » : Groupe Dieppe-A-Venir, M. Jean Claude CHAUVIERE, Conseiller Indépendant**

- **Messieurs CUVILLIEZ, FALAIZE et LAPENA ne participent 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 :