

**ZAC Dieppe Sud – Compte rendu annuel à la collectivité – année 2008**

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

*Effectif légal : 39  
Nombre de conseillers en exercice : 39  
Nombre de présents : 32  
Nombre de votants : 37*

**LE VINGT QUATRE SEPTEMBRE DEUX MILLE NEUF**

Le Conseil municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation en date du 15 septembre 2009 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, M. LEFEBVRE François, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, M. CUVILLIEZ Christian, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, M. LAPENA Christian, M. VERGER Daniel, Mme LEGRAS Liliane, Mme DUPONT Danièle, Mme MELE Claire, M. BREBION Bernard, M. DUTHUIT Michel, M. MENARD Joël, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine, Mme EMO Céline (jusqu'à la question n°24), Mme GILLET Christelle, Mme SANOKO Barkissa, M. PAJOT Mickaël, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

**Sont absents et excusés** : Mme LEGRAND Vérane, Mme FARGE Patricia, Mme COTTARD Françoise, Mme AVRIL Jolanta, Mme EMO Céline (à partir de la question n° 25), Mme LEMOINE Françoise, Mme ORTILLON Ghislaine.

**Pouvoirs ont été donnés** par Mme LEGRAND Vérane à Mme Barkissa SANOKO, Mme FARGE Patricia à M. LECANU Lucien, Mme COTTARD Françoise à Mme Emmanuelle CARU-CHARRETON, Mme AVRIL Jolanta à M. Jacques BOUDIER, Mme Céline EMO à M. Thierry LEVASSEUR (à partir de la question n° 25), Mme LEMOINE Françoise à Mme OUVRY Annie, Mme ORTILLON Ghislaine à M. GAUTIER André.

**Secrétaire de séance** : M. Mickaël PAJOT

.../...

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.

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.

L'objet de cette convention de concession est triple :

- la reconversion des friches industrielles portuaires,
- la requalification de l'entrée de ville, le désenclavement et le développement économique du quartier,
- l'extension des fonctions de centre ville et la création de logements en partie nord de la Zac.

Au sein du périmètre de cette Zac ont été réalisés, le lycée de l'Emulation Dieppoise par la Région Haute-Normandie, la rue Caseaux et la rue de Stalingrad. Cependant depuis quelques années, faute d'un projet global et structurant, les réalisations se sont fait attendre alors que les propositions des investisseurs privés ne manquent pas.

La Zac Dieppe Sud qui s'étend sur 38 hectares représente aujourd'hui un enjeu majeur pour la Ville de Dieppe. Le site de la Zac permettra l'extension future du centre ville et la création d'une véritable entrée de ville et constitue une réserve foncière alors que les espaces pouvant accueillir des projets urbains sont réduits. Le centre ville est enserré dans les limites du plan Ventabren. Il est nécessaire de l'étendre et de le fortifier afin qu'il puisse jouer pleinement son rôle de centre ville de l'agglomération centre d'un bassin de vie de 30 km de rayon. Ce secteur géographique représente près de 200 000 habitants, selon l'analyse de l'INSEE.

Enfin, le projet de détournement de la RN 27 fera de l'avenue Normandie Sussex l'entrée majeure de la Ville et l'artère principale de la Zac.

L'objectif de la Zac est d'organiser un nouveau quartier de ville comme nouvelle centralité s'articulant autour d'un pôle multimodal, d'une relocalisation de la médiathèque ainsi que d'un équipement phare : l'Hôtel d'Agglomération. Cet aménagement va réconcilier la Ville avec ses zones d'activités et avec ses espaces industrialo-portuaires en développant un vrai quartier mixte composé de logements, de commerces, d'équipements de proximité, d'équipements culturels et administratifs, d'un pôle multimodal, d'un pôle tertiaire et d'un pôle de formation.

Dans ce cadre la SEMAD a retenu en 2007, au terme d'une consultation, le groupement composé de l'agence Chavannes, architecte urbaniste, d'Iris Conseil Bureau d'études VRD, de Thalweg paysagiste et de Polygramme programmiste urbain, pour réaliser une étude d'urbanisme et une mission de VRD sur le périmètre de la Zac Dieppe Sud et ses abords. Cette étude permettra d'obtenir une vision prospective de la Zac avec la réalisation d'un diagnostic ainsi qu'une programmation des aménagements et des équipements à réaliser dans le périmètre.

## **I/ Le bilan de l'année 2008 :**

### **I.1 Le bilan financier**

#### **I.1.1 Les charges**

##### **Etudes pré opérationnelles :**

Il s'agit des honoraires réglés au groupement Chavannes pour réaliser l'étude d'urbanisme sur la Zac Dieppe Sud pour un montant de 102 042,10 €Hors Taxes.

##### **Maîtrise des sols :**

La Semad a acquis auprès de la société UCB Bail un immeuble sis rue de Stalingrad pour un montant de 41 000 €HT, ainsi que le terrain dit « Dieppe Fruits » auprès de l'E.P.F. de Normandie pour un montant de 1 016 753,46 €HT. L'ensemble des frais d'acquisition représente un montant de 11 159,13 €HT.

##### **Mise en état des sols :**

Un diagnostic de pollution a été réalisé sur le terrain « Dieppe Fruits » ainsi que sur le terrain dit des « Huileries Normandes » pour un montant total de 18 227 €HT

##### **Frais divers de gestion :**

Ce poste comprend les frais divers, les impôts et taxes, ainsi que les frais de logement pour un montant de 38 102,11 €HT.

##### **Frais financiers :**

35 249,77 € de frais financiers ont été payés au cours de l'année 2008, correspondant essentiellement à des agios bancaires. A ces frais s'ajoutent les intérêts sur emprunts acquittés en 2008 d'un montant total de 21 230,02 €

##### **Amortissements :**

Ce poste comprend :

- Le remboursement du prêt de la Caisse des Dépôts d'un montant de 89 050,08 € dont 189 477,56 € restent encore à rembourser.

- Le remboursement du prêt de l'Agence de l'Eau d'un montant de 1 095,25 € dont 6 571,50 € restent encore à rembourser.
- En 2008, il restait 221 122,54 € représentant le montant emprunté à la Caisse d'Epargne à rembourser.

#### **Rémunération de l'aménagement :**

Cette rémunération versée par la Ville à la SEMAD représente la somme de 118 463,45 € HT pour l'année 2008 et 1 660 000 euros hors taxes pour la période 2000 à 2011.

Elle est composée du :

- forfait annuel de 95 571,49 euros (une somme de 76 224,51 euros était initialement prévue dans la convention publique d'aménagement. Ce montant a été actualisé sur la base de l'indice Syntec).
- 2 % du montant des travaux TTC représentant 0 euros.
- 0.5 % sur les mouvements de fonds représentant 22 891,96 euros.

#### **I.1.2 Les produits :**

##### **Cessions :**

Le terrain « Dieppe Fruits » a été cédé à la société Uralchem pour l'implantation d'une usine transformant les engrais secs en engrais liquides, au prix de 1 100 000 €HT.

##### **Participation de la Ville :**

Afin d'équilibrer le bilan de l'opération et conformément à la Convention Publique d'Aménagement, la Ville participe au financement de l'opération en versant une participation à la SEMAD. Cette participation représente la somme de 5 793 000 euros hors taxes sur la période 2000 à 2011. La Ville de Dieppe a versé une participation de 259 000 €HT en 2008.

##### **Produits divers :**

Ce poste comprend les loyers perçus par la SEMAD pour la mise à disposition de garages sis rue de l'Entrepôt (îlot APEI-SMI). Le montant s'élève à 4 900 €

##### **Produits financiers :**

Ils représentent les placements faits en cas de trésorerie positive, pour la somme de 185,76 €

#### **I.2 Le bilan physique**

L'étude d'urbanisme réalisée sur la Zac Dieppe Sud et ses abords par le groupement d'architectes choisi a été réorientée, la nouvelle Municipalité souhaitant valoriser l'importance d'un quartier urbano portuaire

par le maintien de l'activité portuaire, réduire le nombre de logements et développer une zone mixte avec prédominance de tertiaire en tête de la Zac.

La nouvelle programmation de la Zac se répartit ainsi :

- \* Tertiaire : 95 587 m<sup>2</sup> de SHON
- \* Logements : 32 769 m<sup>2</sup> de SHON soit 458 logements.
- \* Culture : 9 315 m<sup>2</sup> de SHON.
- \* Hôtellerie : 996 m<sup>2</sup> de SHON soit 288 chambres ou studios.
- \* Activités / commerces : 6989 m<sup>2</sup> de SHON;

Ainsi, le schéma directeur crée une nouvelle centralité sur la tête de Dieppe Sud qui s'articule autour d'un pôle multimodal véritable levier de redynamisation urbaine et qui sera appuyée par la relocalisation de la Médiathèque dans l'actuel Centre Technique Municipal, ainsi que par le positionnement d'un équipement phare sur le terrain des Huileries Normandes, l'Hôtel d'Agglomération.

Avec le prolongement de la RN 27, la Zac Dieppe Sud devient une opportunité de requalification et de valorisation de l'entrée de ville. C'est à la fois la future entrée de ville et la dernière réserve foncière disponible pour une réorganisation de certaines fonctions urbaines.

Un nouveau quartier urbano portuaire est développé entre l'avenue Normandie Sussex et le Cours de Dakar. Le projet urbain est d'inscrire le quartier dans un rapport de proximité entre la ville et le port.

La SEMAD a acquis le terrain « Dieppe Fruits » auprès de l'EPF de Normandie pour le revendre à la société russe Uralchem. La société doit y implanter des cuves pour la transformation d'engrais sec en engrais liquide. Cette nouvelle activité va permettre de redévelopper l'activité portuaire.

Ainsi, un vrai quartier mixte est développé dans la Zac Dieppe Sud. La composition urbaine intègre la mixité des fonctions : des logements, des commerces, des équipements de proximité, des équipements culturels (DSN, Médiathèque...) et administratifs (Hôtel d'Agglomération, CAF...), un pôle multimodal, un pôle tertiaire, un pôle de formation.

Au nord de la Zac, sur l'îlot des Huileries Normandes, va être mis en place un centre tertiaire avec l'implantation du futur Hôtel d'Agglomération pour une superficie d'environ 4 000 m<sup>2</sup> de SHON. Le bâtiment de la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime sera mutualisé avec de l'activité tertiaire.

Une bande de formation est créée le long des voies ferrées dans le prolongement du lycée Emulation Dieppoise.

La zone d'activités du Talou est valorisée.

Le schéma directeur de la Zac est également l'occasion d'étendre les notions de durabilité et les questions environnementales au coeur des choix urbains de la Zac afin de tendre vers l'aménagement d'un quartier durable. L'un des enjeux majeurs du développement durable est de combiner les questions économiques, sociales et spatiales dans un processus de respect de l'environnement. Ainsi va être mise en place une gestion alternative des eaux pluviales par le biais de noues paysagères et de jardins en creux ainsi qu'un traitement à la parcelle avec un débit de fuite limité sur le réseau public. La démarche favorise également le développement d'un maillage « vert » de liaisons douces appuyé sur le réseau hydrographique.

En outre, l'aménagement de la Zac implique une refonte importante des modes de déplacements, en effectuant une certaine « sélectivité des flux » selon leur fonctionnalité. Ainsi, le trafic des poids lourds en transit est dévié sur le Cours de Dakar et le trafic des véhicules légers est limité en proposant 2 parkings silos de rabattement.

La SEMAD a racheté, dans le courant de l'année 2008, à la société UCB BAIL un immeuble en ruine sis rue de Stalingrad, à l'entrée du parc du Talou, qui est destiné à être démoli.

De même, elle a exercé son droit de préemption sur un bâtiment (« Mercedes ») mais la décision de préemption a été attaquée par le vendeur et l'acheteur. Le Tribunal administratif a suspendu la préemption et la SEMAD a retiré sa décision de préemption au regard du risque contentieux pour la Convention Publique d'Aménagement.

## **II. Les prévisions pour l'année 2009 :**

Le nouveau schéma directeur de la Zac Dieppe Sud a été présenté au Bureau Municipal de la Ville de Dieppe le 21 janvier 2009 ainsi qu'à ses principaux partenaires, la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, le Syndicat Mixte du Port de Dieppe et la Chambre de Commerce et de l'Industrie. Les avis prononcés ont été positifs.

Une étude de faisabilité va être réalisée pour l'Hôtel d'Agglomération ainsi que le tertiaire associé.

Le groupement Chavannes va réaliser l'avant projet des espaces publics.

De plus, la SEMAD va céder à Sodineuf Habitat Normand un terrain sis rue Jacob Bontemps pour la construction d'une maison relais (15 logements foyers).

La Ville va céder à Sodineuf Habitat Normand un terrain sis rue de Stalingrad pour réaliser une résidence jeunes salariés (21 logements foyers) et la résidence Stalingrad (19 logements locatifs).

Le schéma directeur de la Zac Dieppe Sud va être mis en place sur le moyen et long terme. Un phasage des opérations va être réalisé. Les premières réalisations porteront sur la mise en place du centre tertiaire sur la tête nord de la Zac avec la réalisation de l'Hôtel d'Agglomération et la commercialisation du tertiaire associé. Les montages sont à l'étude. L'hypothèse développée dans le CRAC est une hypothèse prudente en tenant compte uniquement de la commercialisation du terrain des Huileries Normandes en tertiaire, ce qui représente 11 540 m<sup>2</sup> de SHON (comportant 4 000 M<sup>2</sup> de SHON pour l'Hôtel d'Agglomération).

Un nouvel emprunt d' 1 400 000 € a été contracté pour remplacer la ligne de trésorerie auprès de la Caisse d'Epargne, la SEMAD portant le terrain des Huileries Normandes depuis maintenant plus de 2 ans. Cela génère d'importants frais financiers pour le bilan de la Zac.

Une extension de périmètre est envisagée pour permettre une mise en place cohérente du schéma directeur car certains fonciers ne font pas partie de l'emprise actuelle de la Zac.

La concession de la Semad se terminant le 30 juin 2011, la mise en concurrence d'une nouvelle concession sera nécessaire pour continuer la programmation du schéma directeur de la Zac Dieppe Sud.

Une partie de l'îlot « APEI » sis rue de l'Entrepôt et appartenant à la Semad a été cédée à l'Association de parents et amis de personnes en situation de handicap de la région dieppoise en vue d'un agrandissement de la construction existante.

La Semad va également céder une bande de foncier supplémentaire à l'APEI située sur la rue Louis de Bures afin de réaliser un foyer de 24 studios. Le foncier résiduel sera destiné à la réalisation d'un programme de logements à dominante sociale.

### **III. Conclusion :**

Le montant global des dépenses et des recettes a évolué par rapport à l'année antérieure, accentuant le déficit de trésorerie. La Semad a acquis le terrain Dieppe Fruits pour un montant de 1 017 000 € HT et l'a revendu simultanément à la société Uralchem Normandie, ce qui a eu pour effet de doubler quasiment le total des produits, celui-ci passant de 766 000 € à 1 364 000 €

Les prévisions pour l'année 2009 accentuent le solde négatif de trésorerie, dû à une augmentation du coût des études et travaux d'infrastructure, de la mise en état des sols, ainsi que des frais de gestion et des frais financiers. Cette perte de trésorerie oblige la Semad à réaliser un emprunt d'1 400 000 € Le bilan de trésorerie fait apparaître un solde qui devrait être positif pour les années à venir 2010 et 2011.

Considérant l'avis formulé par la commission n°6, réunie le 15 septembre 2009,

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 2008.

☞ 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),**

☞ **7 voix « contre » (le groupe « Dieppe Ensemble » et le groupe « Centriste »)**

☞ **1 « abstention » (« M. Jean-Claude CHAUVIERE, Conseiller indépendant »)**

**M. CUVILLIEZ Christian ne prend pas part au vote.**

**Pour extrait conforme,  
Par délégation du Maire,  
Mme Sylvie Scipion  
Directrice Générale des Services  
de la Ville de Dieppe**

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.