DELIBERATION N° 61

Compte rendu annuel à la collectivité Zac Dieppe Sud - exercice 2012

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents :30
Nombre de votants :28

LE 4 JUILLET DEUX MILLE TREIZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 26 juin 2013 et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues, M. TAVERNIER Eric, M. LECANU Lucien, Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 4 à la question n° 5 et de la question n° 7 à la question n° 66), M. LEFEBVRE François, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric (de la question n° 3 à la question n° 60), Mme RIDEL Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, M. LAPENA Christian, M. VERGER Daniel, Mme DUPONT Danièle, Mme MELE Claire, M. BREBION Bernard (à partir de la question n° 3), M. DUTHUIT Michel, M. MENARD Joël, Mme AVRIL Jolanta (à partir de la question n° 3), M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine, M. LEVASSEUR Thierry (de la question n° 4 à la question n° 5 et de la question n° 7 à la question n° 66), M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, M. HOORNAERT Patrick, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie (à partir de la question n° 3), M. BAZIN Jean.

Sont absents et excusés : Mme DELANDRE Béatrice, Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 1 à la question n° 3 et à la question n° 6), M. ELOY Frédéric (de la question n° 1 à la question n° 2 et de la question n° 61 à la question n° 66), Mme LEGRAS Liliane, M. BREBION Bernard (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme AVRIL Jolanta (de la question n° 1 à la question n° 2), M. LEVASSEUR Thierry (de la question n° 1 à la question n° 3 et à la question n° 6), Mme EMO Céline, Mme GILLET Christelle, Mme SANOKO Barkissa, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, Mme ORTILLON Ghislaine, Mme OUVRY Annie (de la question n° 1 à la question n° 2).

Pouvoirs ont été donnés par : Mme DELANDRE Béatrice à M. PAJOT Mickaël, M. ELOY Frédéric à Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle (de la question n° 61 à la question n° 66), Mme LEGRAS Liliane à M. CUVILLIEZ Christian, M. LEVASSEUR Thierry à M. LAPENA Christian (de la question n° 1 à la question n° 3 et à la question n° 6), Mme EMO Céline à M. BREBION Bernard (de la question n° 3 à la question n° 66), Mme GILLET Christelle à M. LEFEBVRE François, Mme SANOKO Barkissa à Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 4 à la question n° 5 et de la question ° 7 à la question n° 66), M. CHAUVIERE Jean-Claude à M. TAVERNIER Eric, Mme THETIOT Danièle à M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine à Mme LEMOINE Françoise.

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

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, 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.

Avancement opérationnel de la ZAC :

Modification du périmètre :

La Ville de Dieppe a modifié le périmètre de la ZAC Dieppe Sud en approuvant un nouveau dossier de création et de réalisation au Conseil Municipal du 25 octobre 2012. Les ajustements suivants ont été réalisés :

- Extension aux îlots situés au Nord-Est de la rue de l'Entrepôt (Océanis),
- Extension au Sud incluant les terrains actuellement occupés par « Point P »,
- Exclusion des terrains à l'Ouest de la rue Stalingrad où les opérations de construction ont été réalisées (lycée Émulation Dieppoise, résidence rue de Stalingrad et résidence pour jeunes salariés),
- Ajustement pour un alignement au nu de la façade de la gare.

Le Conseil Municipal a également approuvé en octobre 2012, le lancement de la procédure de renouvellement de la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC, arrivant à son terme le 30 juin 2013, afin de désigner un nouvel aménageur pour les 15 prochaines années.

Îlot des Huileries :

Une promesse unilatérale de vente entre la SEMAD et CFA Financière Duval, le promoteur du programme tertiaire et administratif, a été signée en avril 2012, pour l'acquisition d'une partie du terrain des Huileries.

La signature de l'acte de vente est prévue pour décembre 2013 et le démarrage des travaux de construction pour début 2014.

Le permis de construire de l'opération a été déposé en octobre 2012. Le projet prévoit la construction d'un immeuble de cinq étages pour une surface de plancher totale de 5 980 m² (5 414 m² de bureaux et 566 m² destinés à trois cases commerciales en rez-de-chaussées), ainsi que la création d'une soixantaine de places de parking et d'un parc de stationnement pour vélos.

Le principe d'implantation de l'immeuble de bureau repose sur les objectifs suivants :

- marquer l'angle quai du Tonkin et rue de l'Entrepôt pour exprimer sa qualité de « proue urbaine » au Nord de la ZAC,

- constituer la façade du quai du Tonkin dans la continuité du Centre Technique Municipal,
- maintenir l'alignement des façades avec les bâtiments existants,
- créer des percées visuelles à travers le cœur de l'îlot par des aménagements paysagers,
- offrir un espace extérieur commun dominant dans le cœur d'îlot.

Commercialisation :

Sur l'année 2012, la pré-commercialisation du programme tertiaire et administratif s'est poursuivie. La SEMAD a continué de prospecter des futurs preneurs avec le promoteur de l'opération, afin d'atteindre le seuil de 80 % de commercialisation indiqué dans la promesse unilatérale de vente.

Outre la CPAM, le Pôle Emploi, la Mission Locale, la Caisse d'Épargne et la SEMAD déjà engagées dans le programme, la MACIF a elle aussi décidé d'intégrer l'opération.

La SEMAD a également rencontré de nombreux investisseurs pour la réalisation de la résidence hôtelière dont notamment ECMI avec le groupe RESILOGIS et ERM DEVELOPPEMENT avec l'exploitant MARIOTT. Ces deux groupes n'ont finalement pas donné suite.

Divers contacts ont été pris pour la réalisation d'une opération sur le terrain Océanis, situé entre la rue de l'entrepôt et le quai du Tonkin. Cette parcelle est destinée à la réalisation d'une moyenne surface commerciale associée à des logements et des bureaux.

En mai 2012, la SEMAD a cédé un terrain contigu à celui du concessionnaire FORD au Groupe Vikings Automobiles, représentant la marque Volkswagen. L'ouverture du garage automobile devrait avoir lieu début 2014.

Une étude a été réalisée par un expert en urbanisme commercial, Gilles Sierra, relative à la programmation commerciale de la ZAC Dieppe Sud, notamment sur la création de commerces au rez-de-chaussée de certains immeubles.

Les emplacements stratégiques ont été confirmés (façades en RDC à proximité du futur mail paysager) ainsi que leur valeur, dans la perspective de valorisation de la charge foncière de l'opération.

Concernant le déplacement du cinéma le REX du centre-ville, les exploitants actuels ont manifesté leur intérêt pour intégrer l'opération. L'étude cinématographique réalisée en 2005 a été réactualisée et confirme que le projet de cinéma bénéficierait d'un positionnement géographique favorable dans la tête nord de la ZAC.

La création d'un complexe de huit salles permettrait de constituer un pôle cinématographique adapté à l'unité urbaine de Dieppe et renforcerait l'attractivité culturelle de la ville dans le Nord du Département.

Acquisitions par l'EPF Normandie :

Dans le cadre du Programme d'Action Foncière de la Ville de Dieppe, l'EPF Normandie a acquis en 2012 des terrains en portage pour le compte de l'opération. Il s'agit des parcelles AS 62/63 (Perre) rue de l'Entrepôt, AS 132 (Dieppe Graphic) avenue Normandie Sussex et AS 86/140 (Gondrand) rue du Commandant Caseau, pour un montant total de 1 043 000 €.

Présentation du bilan financier réalisé fin 2012 :

DEPENSES	Bilan 2011	Bilan au 31 déc. 2012	RECETTES	Bilan 2011	Bilan au 31 déc. 2012
Études pré-opérationnelles	436 000 €	23 301 €	Cessions	81 000 €	348 862 €
Maîtrise des sols	1 015 000 €	110 778 €	Participation Ville de Dieppe	457 000 €	670 000 €
Mise en état des sols	21 000 €	0 €	Subvention REGION		36 960 €
Études et travaux d'infrastructures	23 000 €	216 512 €	Subvention CDC		10 106 €
Frais divers de gestion	100 000 €	58 795 €	Subvention CG76		
Frais financiers	72 000€	45 449 €	Autres recettes	4 000 €	625 €
Rémunération aménageur	115 000 €	113 098 €			
TOTAL Dépenses HT	1 782 000 €	567 933 €	TOTAL Recettes HT	542 000 €	1 066 553 €

→ **Les dépenses**

Certains postes ont diminués en 2012 :

- Les études pré-opérationnelles, correspondant à l'étude d'expertise commerciale, l'actualisation de l'étude cinématographique et des missions d'assistance juridique et opérationnelle de la SCET,

- la maîtrise des sols, pour l'acquisition d'une parcelle auprès de la Ville de Dieppe nécessaire au concessionnaire Volkswagen. Ce poste comprend également des frais d'acquisition et de géomètre.

- la mise en état des sols, ce poste ne comprend pas de dépense en 2012.

- Les frais divers de gestion, relatifs à divers impôts et taxes, à la souscription d'assurances et aux frais de publication d'une annonce dans le Journal de la Marine Marchande pour la commercialisation de la parcelle Dieppe Fruit.

- Les frais financiers, comprenant les intérêts sur emprunts et les frais bancaires.

- La rémunération de l'aménageur, avec une part forfaitaire et une part proportionnelle au montant des travaux réalisés, ainsi qu'aux mouvements de fonds.

Les postes ayant augmenté sont les suivants :

- Études et travaux d'infrastructures, comprenant les travaux de viabilisation de la parcelle cédée à Volkswagen avenue Normandie Sussex, ainsi que les études réalisées par l'agence Chavannes, relatives aux phases Avant Projet (AVP) et Projet (PRO) des travaux d'espaces publics.

→ **Les recettes**

En 2012, la SEMAD a cédé un terrain situé Avenue Normandie Sussex au concessionnaire automobile Volkswagen.

Le poste des participations de la Ville de Dieppe destiné à équilibrer le bilan est quant à lui en augmentation passant de 457 000 € HT à 670 000 € HT.

Dans le cadre du contrat d'Agglomération de Dieppe-Maritime, la Région Haute-Normandie a versé une subvention de 36 960 € pour le financement des études pré-opérationnelles de la ZAC. De plus, la Caisse des Dépôts et Consignation a financé à hauteur de 50 %, soit 10 106 €, l'étude sur le marché tertiaire réalisée en 2011.

Enfin, le poste des autres recettes correspond au remboursement de frais d'acquisition et aux produits financiers dégagés en 2012.

Perspectives pour l'année 2013 :

Le permis de construire du programme tertiaire de l'îlot des Huileries a été délivré en janvier 2013. Les travaux de construction devraient démarrer en début d'année 2014.

La SEMAD a signé un compromis de vente avec le groupe Gueudet pour la vente d'une partie du terrain Dieppe Fruit (11 350 m²), afin que le groupe transfère l'actuelle concession Renault située rue Thiers. En complément de l'enseigne Renault, le groupe envisage l'implantation de la marque DACIA.

La commercialisation des terrains va se poursuivre en 2013, notamment pour la résidence hôtelière, ainsi que pour la partie portuaire de la parcelle Dieppe Fruit.

Étant donné l'impact du projet sur les emprises ferroviaires, les négociations avec RFF et SNCF vont continuer. Une étude sur la libération et la reconstitution de leurs emprises a été réalisée début 2013.

Les résultats de l'étude confirment la possibilité de réaliser la place de la gare, sous réserve de réactiver le raccordement de Saint-Pierre et de reconstituer certaines voies ferrées en gare. Une première estimation financière porte le coût de ces travaux à 17 080 000 €.

Les contacts engagés avec l'exploitant actuel du cinéma le REX en centre ville vont se poursuivre, concernant le projet de déplacement du cinéma dans la tête Nord de la ZAC Dieppe Sud. Initialement prévu sur le foncier RFF, un nouvel emplacement est envisagé à l'arrière du CTM au vu des coûts et du planning de libération du foncier indiqué par la récente étude RFF.

Enfin, le Dossier Loi sur l'Eau des travaux d'espaces publics va être déposé dans le courant d'année 2013 et le dossier PRO validé, afin de pouvoir réaliser les premiers aménagements dès 2014. Ces travaux concernent l'élargissement et la prolongation de la rue de l'Entrepôt et la prolongation de la rue du Commandant Caseau pour desservir le terrain Renault.

Fin de l'actuelle concession et bilan global prévisionnel :

L'actuelle concession d'aménagement, engagée en 1999, arrive à son terme au 30 juin 2013. A l'issue d'une procédure spécifique de renouvellement, le Conseil Municipal a attribué à la SEMAD la prochaine concession d'aménagement par délibération en date du 23 mai 2013.

Le rachat des actifs de l'ancienne concession par le nouvel aménageur (estimés à 3 111 K€) va permettre de solder les emprunts en cours et de dégager un boni prévisionnel d'opération de 1 434 K€. Ce boni sera recalculé dans le bilan de clôture que devra approuver le Conseil Municipal.

Initialement, le bilan global prévisionnel de l'opération était évalué en 1999 à 11 081 220 € HT en recettes et autant en dépenses.

Au regard de ce compte-rendu pour l'année 2012, le budget prévisionnel cumulé de la concession d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud, jusqu'à son terme en juin 2013, s'élèverait à 12 423 k€ HT en dépenses et à 13 615 K€ HT en recettes. La participation prévisionnelle de la Ville de Dieppe s'élèverait alors à 6 835 K€.

Considérant l'avis de la commission n° 6 du 25 juin 2013,

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le compte rendu annuel d'activités de la Zac Dieppe Sud pour l'année 2012, comportant :

- une note de conjoncture,
- le compte rendu financier annuel à la collectivité (l'état des dépenses et des recettes arrêtées au 31 décembre 2012, le bilan prévisionnel de l'opération et le plan prévisionnel de trésorerie),

- le tableau des acquisitions et cessions immobilières,
- le tableau des actifs de la SEMAD.

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

- **21 voix « pour » : Groupe des Elus Communistes et Républicains, Groupe des Elus Indépendants de Gauche, M. Jacques BOUDIER - Conseiller indépendant «Verts »,**
- **7 voix «contre » : Le Groupe Dieppe Ensemble et le Groupe des Elus Centristes,**
- **11 « abstentions » : Groupe Dieppe-A-Venir, M. CHAUVIERE Jean-Claude - Conseiller indépendant.**

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