

Bilan de clôture de la concession du lotissement de la gare 1994-2014

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

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

LE DEUX JUILLET DEUX MILLE QUINZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 24 juin 2015 et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. LANGLOIS Nicolas, Mme RIDEL Patricia, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle (à partir de la question n° 27), M. WEISZ Frédéric (à partir de la question n° 9), Mme BUICHE Marie-Luce, M. ELOY Frédéric (de la question n° 1 à la question n° 51), Mme AUDIGOU Sabine, M. LECANU Lucien, M. LEFEBVRE François, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, M. VERGER Daniel, Mme ROUSSEL Annette, M. PATRIX Dominique, M. MENARD Joël, M. CAREL Patrick, Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle, Mme AVRIL Jolanta, Mme PARESY Nathalie, Mme LETEISSIER Véronique, M. BUSSY Florent, Mme BUQUET Estelle, Mme ANGER Elodie (à partir de la question n° 39), M. BLONDEL Pierre, M. PETIT Michel, Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie (à partir de la question n° 12), M. BAZIN Jean (de la question n° 14 à la question n° 62 et pour la question n° 12 présentée après la question n° 14), M. BREBION Bernard, Mme JEANVOINE Sandra (de la question n° 1 à la question n° 51).

Sont absents et excusés : Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle (de la question n° 1 à la question n° 26), M. WEISZ Frédéric (de la question n° 1 à la question n° 8), M. ELOY Frédéric (de la question n° 52 à la question n° 62), M. DESMAREST Luc, Mme CLAPISSON Paquita, M. PAJOT Mickaël, Mme QUESNEL Alice, Mme ANGER Elodie (de la question n° 1 à la question n° 38), Mme THETIOT Danièle, Mme OUVRY Annie (de la question n° 1 à la question n° 11), M. BAZIN Jean (de la question n° 1 à la question n° 14 hormis la question n° 12), M. PESTRINAUX Gérard.

Pouvoirs ont été donnés par : Mme CARU CHARRETON Emmanuelle à Mme GAILLARD Marie-Catherine (de la question n° 1 à la question n° 26), M. WEISZ Frédéric à M. BUSSY Florent (de la question n° 1 à la question n° 8), M. ELOY Frédéric à M. LEFEBVRE François (de la question n° 52 à la question n° 62), M. DESMAREST Luc à M. LANGLOIS Nicolas, Mme CLAPISSON Paquita à Mme PARESY Nathalie, M. PAJOT Mickaël à M. LECANU Lucien, Mme QUESNEL Alice à M. JUMEL Sébastien, Mme ANGER Elodie à Mme AUDIGOU Sabine (de la question n° 1 à la question n° 38), Mme THETIOT Danièle à M. GAUTIER André, Mme JEANVOINE Sandra à M. BREBION Bernard (de la question n° 52 à la question n° 62), M. PESTRINAUX Gérard à Mme BUICHE Marie-Luce.

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

Secrétaire de séance : M. Nicolas LANGLOIS

.../...

M. Nicolas LANGLOIS, Adjoint au Maire, expose qu'antérieurement à la création de la ZAC Dieppe Sud qui est intervenue en 1999, la Ville de Dieppe avait décidé de procéder à l'aménagement d'un terrain de 1,2 hectares situé en bordure de l'avenue Normandie Sussex (cf. plan joint en annexe) afin de constituer un ensemble de services aux salariés et demandeurs d'emplois et de procéder à la réalisation de bâtiments à usage de bureaux destinés à la vente ou à la location.

Pour procéder à la division des parcelles nécessaires à l'opération de viabilisation de ces terrains et la réalisation des éléments de voirie, la Ville de Dieppe a décidé la mise en place d'une opération de lotissement.

Par délibération en date du 4 novembre 1993, la Ville de Dieppe en a confié la mise en œuvre à la SEMAD à travers une concession, dont l'objet était la réalisation des travaux d'aménagement, ainsi que la construction et l'exploitation de l'actuel bâtiment accueillant Pôle Emploi.

Une convention de concession pour l'aménagement de cet îlot et la réalisation puis l'exploitation d'un bâtiment tertiaire a été signée le 18 janvier 1994, fixant les droits et obligations de la Ville de Dieppe et de l'aménageur. La durée de cette concession a été fixée à 20 ans, arrivant donc à terme en 2014.

Cinq années après la création de cette opération, la Ville de Dieppe a créé la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Dieppe Sud en 1999, intégrant dans son périmètre l'opération de lotissement.

Bâtiment Pôle Emploi :

Dans le cadre de la concession de ce lotissement, la SEMAD a construit puis exploité le bâtiment actuellement occupé par le Pôle Emploi et la Mission Locale. Les dépenses inhérentes à ce bâtiment (construction, entretien courant, réparations,...) et les recettes engendrées (loyers perçus) sont inscrites dans le bilan de l'opération.

Ce bâtiment, construit sur une parcelle appartenant à la Ville de Dieppe, constitue un bien de retour, dont la propriété a été transférée gratuitement à la Ville de Dieppe de plein droit dès son achèvement.

Conformément à l'article 25 du contrat de concession, un bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant, précisant le montant définitif des dépenses et recettes réalisées pour l'opération.

Lorsque ce bilan fait apparaître un excédent, celui-ci est reversé au concédant.

Synthèse du bilan de clôture (€ HT):

CHARGES	TOTAL	PRODUITS	TOTAL
Études	30 898,08	Cessions	294 052,81
Acquisitions	131 216,66	Participations	0
Travaux	51 764,28	Reprise subvention	97 509,56
Charges financières	25,16	Loyers	2 492 513,30
Rémunération société	337 423,12	Produits financiers	49 392,91
Frais divers	21 996,02	Autres produits	53 990,58
Immobilisations	0		
Gestion locative	2 011 654,60		
TOTAL DÉPENSES	2 584 977,92	TOTAL RECETTES	2 987 459,16
RESULTAT FINAL		402 481,24	

Dépenses :

- Le poste des études comprend les études préliminaires réalisées entre 1994 et 1998 afin de définir et préciser la programmation du lotissement.
- Les acquisitions intègrent l'achat des terrains non-maîtrisés, nécessaires à l'opération.
- Les travaux comprennent la viabilisation des terrains ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre.
- La rémunération de la société intègre des forfaits prévus au traité de concession auxquels s'ajoute 8 % du montant des loyers perçus et une rémunération de clôture égale à 2 % de la demi-somme des dépenses et recettes TTC de l'opération.
- Le poste des frais divers comprend des interventions de petits entretiens sur les bâtiments.
- Le montant des immobilisations, intégrant la construction de l'immeuble, a été transféré en gestion locative sous forme de dotations aux amortissements.
- Les frais de gestion locative intègrent l'amortissement du bâtiment, les consommations d'électricité supportées par l'aménageur, l'entretien des constructions et des extérieurs, les cotisations d'assurances et les taxes foncières.

Recettes :

- Le poste des cessions comprend la vente des terrains entre 1994 et 1999 à la médecine du travail, au centre de tri de la Poste, à la CPAM et aux ASSEDIC.
- Les reprises de subvention correspondent à une subvention d'investissement versée par la Ville de Dieppe pour la construction du bâtiment administratif.
- Les loyers ont été versés entre 1994 et 2014 notamment par la Mission Locale, par l'ANPE et par la Maison pour l'Emploi.

Le solde final de l'opération à reverser à la collectivité s'élève à **402 481,24 €**

Vu :

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants,
- la délibération en date du 4 novembre 1993, approuvant la signature d'une concession avec la SEMAD pour l'aménagement du lotissement de la gare,
- la concession d'aménagement signée le 18 janvier 1994 entre la Ville de Dieppe et la SEMAD,

Considérant :

- que le Conseil Municipal doit se prononcer sur l'approbation du bilan de clôture de l'opération du lotissement de la gare conformément à la concession d'aménagement,
- que le bilan présenté fait apparaître une somme de 402 481,24 € qui correspond au solde de trésorerie de l'opération que la SEMAD doit reverser à la Ville de Dieppe.
- les avis des commissions n° 1 et n° 3 du 23 juin 2015,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver l'ensemble des pièces du bilan de clôture de la concession d'aménagement du lotissement de la gare, notamment le bilan de clôture comptable réalisé par SEMAPHORES et le plan de localisation de l'opération
- de donner quitus à la SEMAD pour la mission qui lui a été confiée dans le cadre de cette concession.

☞ Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE les propositions ci-dessus, à l'unanimité.

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
--