

Compte rendu annuel à la collectivité - ZAC Dieppe sud - Exercice 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 : 38*

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 que créée par délibération en date du 5 mai 1999, la Zone d'Aménagement Concertée Dieppe Sud s'étend sur 39 hectares à proximité immédiate du centre-ville et du port de Dieppe.

1. Contexte de la Concession d'Aménagement :

La première concession d'aménagement confiée à la SEMAD est arrivée à son terme le 30 juin 2013. Préalablement à cette échéance, une consultation a été lancée fin 2012 afin de retenir un nouvel aménageur pour les quinze prochaines années.

Par délibération en date du 23 mai 2013, la SEMAD s'est vue confiée la poursuite du travail engagé lors de la première concession d'aménagement pour une durée de 15 ans à compter du 1er juillet 2013.

L'article 18 du contrat de concession 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. Le présent CRACL porte donc sur l'année 2014.

2. Avancement opérationnel de la ZAC en 2014 :

Le transfert des actifs de l'ancienne concession d'un montant total de 2 804 275€ s'est terminé en 2014 par le transfert de 904 275€, financés par un emprunt contracté auprès du Crédit Agricole et du CIC. Pour mémoire, 1 900 000 € avait déjà été transférés sur l'exercice 2013.

Commercialisation :

La SEMAD a cédé au mois de mars le lot C2 situé sur l'îlot des Huileries au promoteur CFA Île-de-France, pour un montant total de 277 250 € pour la réalisation d'un programme tertiaire et administratif de 6 000 m².

Début juillet 2014, une partie de la parcelle « Dieppe Fruits », cadastrée AS n° 178, a été vendue au groupe GUEUDET frères pour la réalisation de la concession automobile Renault – Dacia sur environ 13 000 m².

La pré-commercialisation des terrains de la « tête Nord » de la ZAC s'est poursuivie sur l'année 2014, avec notamment la signature d'un protocole d'accord entre la SEMAD et le groupement de promoteur GIDEC/Whilhem&Co.

Ce groupement envisage la réalisation d'une opération immobilière mixte sur plusieurs lots. Afin d'affiner la faisabilité de cet accord, une étude de potentiel et de programmation, notamment commerciale, a été lancée fin d'année 2014.

Études :

L'implantation d'un Centre de Dégrouperage Urbain (CDU) a été étudiée en collaboration avec Logistique Seine Normandie, les services de l'agglomération et la CCI de Dieppe, à travers une étude de préfiguration. Ce centre permettrait de distribuer les marchandises aux magasins du centre-ville grâce à des véhicules électriques. Via ce fonctionnement, les transporteurs extérieurs déposeraient leurs marchandises sur cette plate-forme. La faisabilité juridique et financière de ce projet devra être précisée.

Afin d'optimiser le système de chauffage des futures constructions de la ZAC et orienter son aménagement vers un urbanisme durable, une étude réalisée par la filiale d'EDF, Optimal Solutions, est en cours pour la création d'un réseau de chaleur collectif provenant à 70 % d'énergies renouvelables.

L'actualisation de l'étude cinématographique réalisée en 2012 a confirmé la faisabilité économique d'un complexe cinématographique de 8 salles pour 1 240 fauteuils sur Dieppe. Une étude de faisabilité technique, fonctionnelle et de commercialité a été réalisée par l'architecte Frédéric Namur et a permis de valider l'implantation de ce futur projet sur le terrain actuellement occupé par la CPAM, la CAF et l'URSSAF, dont la Ville a acquis la propriété via l'Établissement Public Foncier de Normandie en 2013.

Les exploitants actuels du cinéma le REX, ont accueilli favorablement le projet, en souhaitant s'investir dans ce projet.

Travaux des espaces publics:

En juillet 2014, les travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC Dieppe Sud ont débuté. Les marchés de travaux ont été signés par la SEMAD avec EUROVIA pour la réalisation de voirie, CEGELEC pour l'éclairage public et ACTIVERT pour les plantations. Le montant de cette première phase de travaux s'élève à 2 096 720,92 €HT.

Ces travaux permettront de créer une nouvelle voie de desserte sur le terrain Dieppe Fruits, nécessaire à l'implantation de la concession automobile Renault - Dacia, ainsi que de prolonger l'avenue du commandant Marcel Caseau. La rue de l'Entrepôt Nord, quant à elle, va être élargie et mise à double sens.

En 2013, une étude sur la libération et la reconstitution des emprises ferroviaires touchées par le projet d'aménagement, notamment la réalisation de la place de la gare, a été réalisée par RFF et estimait le coût des travaux nécessaires à réaliser à plus de 17 000 000 € HT.

Au regard de ces montants importants de travaux, une solution alternative a été trouvée pour intégrer les voies existantes à un aménagement de surface sur cette place de la gare. Ce scénario minimisant considérablement le montant des travaux a été validé par l'ensemble des partenaires : la Ville de Dieppe, SNCF Réseau, SNCF Mobilités et Gare et Connexion.

3. Présentation du bilan financier réalisé fin 2014 :

DEPENSES	Bilan au 31 déc. 2014	RECETTES	Bilan au 31 déc. 2014
Études	186 058 €	Cessions	1 061 030 €
Foncier	1 133 792 €	Participation Ville de Dieppe	700 000 €
Travaux et honoraires	673 975 €	Subventions	187 988 €
Rémunération de l'opérateur	154 052 €	Loyers	4 800 €
Frais divers	112 615 €	Produits financiers	3 379 €
Frais financiers	102 507 €	Autres recettes	2 160 €
Taxe sur les salaires	2 €		
TOTAL Dépenses HT	2 363 000 €	TOTAL Recettes HT	1 959 357 €

Les dépenses

- Le poste des études intègre des relevés topographiques, des sondages de sols, des frais de géomètre ainsi que les études pré-opérationnelles d'aménagement.

- Les sommes engagées sur la ligne du foncier correspondent à l'acquisition du reliquat des actifs immobiliers de l'ancienne concession d'un montant de 904 275€ ainsi que le rachat auprès de IEPF Normandie de l'ancien hôtel restaurant dit des « ouvriers réunis » du 6 rue de l'entrepôt pour 225 517 €.

- Le poste des travaux et honoraires comprend les premières dépenses des travaux d'espaces publics engagés depuis juillet 2014 ainsi que des travaux de dépollution des terrains aménagés et des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale sur le suivi des terres excavées.

- La rémunération de l'aménageur comprend un forfait annuel de 100 672 € actualisé conformément au traité de concession, ainsi qu'une part proportionnelle de 2,5 % des travaux réalisés, de 3 % des acquisitions et 3 % des cessions réalisées.

- Les frais divers intègrent des dépenses liées à la communication (insertion publicitaire, le Moniteur), aux assurances et impôts fonciers des biens propriétés de la SEMAD et de l'EPF Normandie.

- Les frais financiers sont liés à la souscription de trois emprunts pour un montant total de 3 121 000 € auprès de la Caisse d'Épargne, du Crédit Agricole et du CIC.

- La taxe sur les salaires est répercutée sur le bilan de l'opération. Elle est due par la SEMAD qui n'a pas été soumise à la TVA sur son chiffre d'affaires en 2013.

Les recettes

- Les cessions correspondent à une partie du terrain « Dieppe Fruits » pour le groupe GUEUDET frères et le lot C2 pour le promoteur CFA Ile-de-France.

- Le poste des participations de la Ville de Dieppe destinées à équilibrer le bilan de l'opération est de 700 000 € HT pour cette période, auxquels viennent s'ajouter 187 988 € de subventions versées et prévues au Contrat d'Agglomération 2007-2013 (45 556€ de Dieppe-Maritime, 36 960 € de la Région Haute-Normandie et 105 471,42 € du Département de Seine-Maritime).

- La SEMAD a perçu 4 800 € HT de loyers par la société EuropCar qui loue un terrain avenue Normandie Sussex dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

- Les produits financiers s'élèvent à 3 379 € pour l'année 2014.

- Le poste « autres recettes » correspond au remboursement d'une facture de GRDF suite à l'annulation d'une intervention.

4. Perspectives pour l'année 2015 :

Le chantier de construction du programme administratif et tertiaire situé sur l'îlot des Huileries a débuté en mars 2014 pour une livraison prévue à la rentrée scolaire 2015.

L'ouverture de la concession Renault – Dacia est prévue pour le mois de juin 2015.

Les travaux d'espaces publics quant à eux prendront fin d'ici l'été 2015.

Sodineuf Habitat Normand a pour projet de réaliser un centre d'accueil pour adultes handicapés légers, pour le compte de l'association UNAFAM, sur le terrain se situant à côté de la maison relais rue Jacob Bontemps. Un permis de construire a été accordé et la cession de la parcelle est programmée pour la fin de l'année 2015.

Le concessionnaire Volkswagen implanté sur l'Avenue Normandie Sussex souhaite s'agrandir et acquérir 2 000 m² de terrain sur la parcelle cadastrée AS n° 36, actuellement propriété de l'EPFN.

Les études pour la réalisation d'une opération mixte sur la Tête Nord par le groupement de promoteurs GIDEC/Wilhelm&Co se poursuivent. La programmation immobilière envisagée est en cours de définition et devra être présentée prochainement à la Ville de Dieppe pour validation.

Ces programmes pourront amener des modifications dans le projet d'espaces publics tel qu'initialement prévu. Dès cet été, la mise en place d'une circulation en double sens sur les deux voies au Sud de l'actuel Centre Technique Municipal, permettra d'évaluer in-situ son bon fonctionnement.

Vu :

- le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 1523-3,
- le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 300-5,
- le traité de concession d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud du 1er juillet 2013,

Considérant :

- que le Conseil Municipal doit se prononcer chaque année sur les conditions d'exercice de la mission confiée à l'aménageur de la ZAC Dieppe Sud,
- l'avis de la commission municipale n° 3 en date du 23 juin 2015,

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la ZAC Dieppe Sud pour l'année 2014 présenté par la SEMAD, à l'appui de la note de conjoncture, du compte rendu financier annuel à la collectivité (3 pièces) et du tableau détaillé des acquisitions et cessions.

☞ Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL approuve le compte rendu 2014 de la ZAC Dieppe Sud par :

- **32 voix « pour » : Groupe « Elus Citoyens, Républicains et Communistes de Dieppe », Groupe « Dieppe Ecologique et Solidaire » et Groupe « Unis pour Dieppe »**
- **6 voix « contre » : Groupe « Dieppe au Cœur »**

M. André GAUTIER ne participe pas au vote.

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

Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée
Réception en Sous-Préfecture :

Publication :

Notification :

**Pour extrait certifié conforme au registre
Le Maire de la Ville de Dieppe,
Sébastien JUMEL**

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
--