

**ZAC Dieppe Sud – Compte rendu annuel à la collectivité –  
exercice 2009**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Effectif légal : 39  
Nombre de conseillers en exercice : 39  
Nombre de présents : 35  
Nombre de votants : 29*

**LE 23 SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX**

Le Conseil municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation en date du 16 septembre 2010 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 (à partir de la question n° 8), Mme LEGRAND Vérane, M. LEFEBVRE François, Mme CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie Catherine, M. ELOY Frédéric, Mme FARGE Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, 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, Mme AVRIL Yolanta, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine (à partir de la question 7), Mme GILLET Christelle, Mme SANOKO Barkissa, M. PAJOT Mickaël, M. CHAUVIERE Jean Claude, Mme Danièle THETIOT, M. HOORNAERT Patrick, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

**Sont absents et excusés** : M. LECANU Lucien (de la question n° 1 à n° 7), M. MENARD Joël, Mme AUDIGOU Sabine (de la question n° 1 à n° 6), Mme EMO Céline, Mme LEMOINE Françoise, Mme ORTILLON Ghislaine.

**Pouvoirs ont été donnés** par M. LECANU Lucien à M. FALAIZE Hugues (de la question n° 1 à la question n° 7), M. MENARD Joël à M. DUTHUIT Michel, Mme AUDIGOU Sabine à Mme GAILLARD (de la question n° 1 à la question n° 6), Mme EMO Céline à M. LEVASSEUR Thierry, Mme LEMOINE Françoise à M. BAZIN Jean, Mme ORTILLON Ghislaine à M. GAUTIER André.

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

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

.../...

### **Contexte de la CPA :**

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 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.

Il est ainsi présenté le compte rendu annuel à la collectivité pour l'année 2009.

### **Avancement opérationnel de la ZAC :**

La SEMAD a vendu à Sodineuf Habitat Normand le 28 décembre 2009 une partie du terrain sis rue Jacob Bontemps pour y implanter une maison relais.

Elle a acquis de la Ville de Dieppe le 22 juin 2009 l'immeuble implanté sur l'îlot des Huileries, quai du Tonkin et rue de l'Entrepôt et l'a ensuite démoli dans le but d'obtenir une unité foncière permettant la réalisation d'un programme tertiaire et administratif.

La procédure de dation en paiement en cours sur cet immeuble bâti (affaire Ambrosini-Muard et Massieu) a abouti à un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Rouen qui a confirmé le jugement du TGI de Dieppe. Ce jugement avait donné gain de cause à la Ville de Dieppe. La Cour a donc rejeté la demande de dation en paiement et subsidiairement de rétrocession de l'immeuble. Les requérants ont formé un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision. La Cour de Cassation, en date du 3 juin 2010, a notifié une ordonnance de déchéance du pourvoi à l'encontre de chaque requérant. La procédure est donc terminée.

La SEMAD a également commencé le travail de pré-commercialisation du pôle tertiaire et administratif sur cet îlot, en rencontrant d'éventuels investisseurs mais aussi des administrations déjà présentes sur Dieppe qui souhaiteraient se relocaliser dans ce programme.

L'équipe Chavannes a continué à travailler sur le Schéma Directeur de la ZAC Dieppe Sud. La phase de diagnostic et de stratégie urbaine a été finalisée. Un Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères ainsi qu'une Charte Chantier Vert sont en cours d'élaboration.

Les relevés topographiques et les études géotechniques de l'ensemble de la Zac ont été réalisés.

Iris Conseil, bureau d'études VRD, a réalisé des études de circulation sur un périmètre plus large que la Zac, avec un recueil de mobilité sur les phases estivales et automnales permettant de mettre en évidence les variations et évolutions à la fois qualitatives et quantitatives des flux circulatoires. Ces études ont confirmé la faisabilité des principes circulatoires du Schéma Directeur de l'agence Chavannes.

La SCET, société de conseil, de services, d'expertises et des territoires auprès de la Semad, a démarré une analyse globale du schéma directeur de la Zac, afin d'appréhender plus particulièrement l'offre du tertiaire dans la zone.

La Semad a également présenté le projet aux différents partenaires institutionnels, qui l'ont accueilli favorablement : RFF/SNCF les 18 février 2009 et 29 avril 2010, la CCID et le Syndicat Mixte du Port de Dieppe le 30 mars 2009, l'Architecte des Bâtiments de France le 18 février 2009, ainsi que la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise.

Une nouvelle centralité est mise en place sur la tête de Dieppe Sud avec la création d'un pôle multimodal (aménagement du parvis devant la gare et le CTM) et de 2 parkings de délaissement.

Un pôle tertiaire et administratif va être aménagé sur l'ilot des Huileries.

La ZAC comprendra du tertiaire mais aussi du logement, de l'activité et un pôle de formation. Une véritable mixité des fonctions sera ainsi mise en place.

Un marché à bon de commandes a été contracté en septembre 2009 pour un montant maximum de 80 000 €HT, avec l'entreprise Eurovia afin de réaliser les travaux de viabilisation des terrains de la ZAC.

La ligne de trésorerie d' 1 400 000 euros, souscrite auprès de la Caisse d'Epargne pour acquérir le terrain des Huileries, a été transformée en emprunt in fine avec un remboursement le 30 juin 2011 à la clôture de la Convention Publique d'Aménagement.

**Présentation du bilan financier réalisé à la fin 2009 :**

<b>DEPENSES</b>	<b>Bilan 2008</b>	<b>Bilan révisé au 31/12/2009</b>	<b>RECETTES</b>	<b>Bilan 2008</b>	<b>Bilan révisé au 31/12/2009</b>
Etudes pré-opérationnelles	102 000	<b>168 000</b>	Cessions	1 100 000	<b>101 000</b>
Maîtrise des sols	1 069 000	<b>344 000</b>	Participations Ville	259 000	<b>655 000</b>
Mise en état des sols	18 000	<b>74 000</b>	Subventions FEDER	0	<b>0</b>
Etudes et travaux d'infrastructures	0	<b>48 000</b>	Subventions CRHN	0	<b>0</b>
Frais divers de gestion	38 000	<b>35 000</b>	Subventions CG76	0	<b>0</b>
Frais financiers	57 000	<b>69 000</b>	Autres recettes	5 000	<b>8 000</b>
Rémunération aménageur	118 000	<b>116 000</b>			
<b>TOTAL Dépenses HT</b>	<b>1 402 000</b>	<b>854 000</b>	<b>TOTAL Recettes HT</b>	<b>1 364 000</b>	<b>764 000</b>
TVA sur charges	29 000	60 000	TVA sur produits	266 000	<b>128 000</b>
<b>TOTAL Dépenses TTC</b>	<b>1 431 000</b>	<b>914 000</b>	<b>TOTAL Recettes TTC</b>	<b>1 630 000</b>	<b>892 000</b>

**Commentaires sur le budget réalisé au 31 décembre 2009 :**

**. Les dépenses :**

1. Certains postes ont diminué en 2009 :

- Maîtrise des sols (La Semad a acquis auprès de la Ville l'immeuble bâti sur l'îlot des Huileries Normandes, et pris en charge les frais d'acquisition et frais de géomètre),

- Frais divers de gestion (Les frais concernent notamment la réparation d'une fuite du mobil home de la famille HORN, relogée lors de la construction de la rue du Commandant Caseau et des frais divers comme la souscription d'assurances pour les biens propriété de la SEMAD, et des frais de procédure),

- Rémunération de l'aménageur (Conformément à la convention publique d'aménagement, les modalités et le montant de la rémunération de l'opérateur sont définis par un forfait annuel d'une part, un pourcentage de 2% sur le montant des travaux TTC d'autre part et enfin un pourcentage de 0,5 % sur les mouvements de fonds).

2. Les postes qui ont évolué sont les suivants :

- Etudes pré-opérationnelles (Il s'agit des honoraires réglés au groupement Chavannes pour réaliser le schéma directeur sur la ZAC Dieppe Sud ainsi que les études sur la circulation faites par Iris Conseil),

- Mise en état des sols (Travaux d'infrastructure sur l'immeuble de l'îlot des Huileries : les travaux comprennent les frais de démolition et de désamiantage ; et sondages : 2 diagnostics de pollution ont été réalisés sur les terrains rue Jacob Bontemps et rue de l'Entrepôt),

- Etudes et travaux d'infrastructures (Ils sont relatifs à la reprise du réseau électrique afin de démolir l'immeuble des Huileries. En outre, un parking provisoire a été réalisé sur l'îlot des Huileries. Enfin, ils comprennent différents travaux de nettoyage de terrains),

- Frais financiers (Ce sont les intérêts sur emprunt : prêt Caisse d'Epargne, emprunt Caisse d'Epargne in fine, prêt Caisse des Dépôts).

**• Les recettes :**

1. Le poste des cessions a fortement diminué : la Semad a cédé à Sodineuf Habitat Normand un terrain sis rue Jacob Bontemps pour la construction d'une maison relais.

2. Le poste des participations de la Ville a exceptionnellement augmenté pour rééquilibrer le bilan, la participation financière de la Ville ayant fortement diminué l'année précédente. Les autres recettes proviennent de loyers pour la mise à disposition de garages situés rue de l'entrepôt (îlot APEI) qui ont vocation à être démolis, du reversement d'une taxe foncière d'un terrain cédé et des produits financiers qui ont été dégagés.

Le bilan global de l'année 2009 n'a pas évolué au regard de celui de 2008, il est également déficitaire de 91 000 €HT (contre 39 000 € en 2008). La Ville a augmenté sa participation financière afin de combler la perte de participation en 2008 qui se montait à 198 000 €

**Commentaires sur le bilan prévisionnel :**

Le montant des charges foncières est estimé à :

- 160 euros m<sup>2</sup>/SHON pour l'administratif,
- 70 euros m<sup>2</sup>/SHON pour le tertiaire,
- 200 euros m<sup>2</sup>/ SHON pour l'hôtellerie.

Le montage opérationnel du programme immobilier reste à définir (intervention éventuelle d'un promoteur qui vendrait à des investisseurs privés pour de la location, solution privilégiée pour les administrations et les sociétés tertiaires qui ne souhaiteraient pas à priori investir).

En outre, une étude de faisabilité et de programmation va être réalisée, avant la fin de l'année, avec Dieppe Maritime pour l'éventuelle intégration d'un futur hôtel d'agglomération dans ce programme.

La SCET a été missionnée pour réaliser la faisabilité financière du Schéma Directeur global sur l'ensemble de la ZAC. Le programme sera mis en oeuvre sur le moyen et long terme. Il convient ainsi de réajuster le projet urbain (travail conjoint Ville de Dieppe-SEMAD) pour rentabiliser au mieux les coûts et phaser les opérations.

C'est pourquoi le futur schéma directeur va prioriser la tête Nord de la Zac avec la mise en place du programme tertiaire et administratif d'environ 18 000 m<sup>2</sup> de SHON (hypothèse dense du CRACL avec intégration de l'Hôtel d'Agglomération dans le programme administratif et tertiaire).

Le projet impactant une partie des emprises appartenant à RFF et SNCF, des négociations sont engagées afin de maîtriser ce foncier.

Un partenariat va se mettre en place avec les différents financeurs afin de pouvoir bénéficier des éventuelles subventions existantes. De même, une importante collaboration a été instituée avec l'EPF de Normandie qui va pouvoir porter le foncier sur le périmètre élargi de la ZAC Dieppe Sud.

La Ville a décidé de rééquilibrer sa participation financière qui sera, sur 2010, d'un montant de 500 000 € HT. Le bilan prévisionnel de 2010 s'annonce encore déficitaire, pour un montant de 115 000 € mais devient excédentaire en 2011 (311 000 € de produits pour 183 000 € de charges).

### **Perspectives et enjeux :**

Le schéma directeur réalisé par l'Agence Chavannes doit se mettre en place sur le long terme, les aménagements prévus provoquant des changements importants et engendrant des coûts substantiels (en terme de circulation, d'espaces publics, d'acquisitions foncières, notamment celles de RFF...)

C'est pourquoi, la priorité doit être mise sur la tête Nord de la ZAC avec la réalisation du programme tertiaire et administratif sur l'îlot des Huileries, dont le foncier est maîtrisé, ainsi que des espaces publics.

Il est important dans cette opération d'aménagement que la Ville puisse maîtriser toutes les charges qui ne peuvent actuellement être couvertes par les produits réalisés. Il est ainsi indispensable de rechercher des financements publics et, pour ne pas déséquilibrer le bilan, de maîtriser la dépense engendrée par la création d'espaces publics. Le bilan de

l'opération ne peut actuellement absorber qu'1,5 million d'euros de travaux de vrd et d'espaces publics qui correspond à une partie des travaux de la première tranche d'espaces publics.

La concession actuelle arrivant au terme des 12 années prévues, une nouvelle concession va être lancée pour poursuivre les projets en cours sur la Zac.

Pièces annexées :

- note de conjoncture,
- compte rendu financier annuel à la collectivité (3 pièces),
- détail par îlots,
- tableau des acquisitions immobilières et des cessions immobilières,
- tableau relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique.

Considérant la présentation intervenue en commission n° 6 lors de sa séance du 14 septembre 2010.

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 2009, comprenant l'état des dépenses et des recettes arrêtées au 31 décembre 2009, le bilan prévisionnel de l'opération et le plan prévisionnel de trésorerie.

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

☞ **29 voix « Pour »** (Groupe des Elus Communistes et Républicains, Groupe Dieppe-A-venir, Groupe des Elus Verts)

☞ **8 abstentions** (Groupe Dieppe-Ensemble, Groupe Centriste, M. Jean Claude CHAUVIERE, Conseiller Indépendant)

☞ **M. CUVILLIEZ Christian et M. FALAIZE Hugues ne participent pas au vote.**

**Pour extrait conforme,  
Par délégation du Maire,  
Mme Annie HERRIOU  
Directrice Générale Adjointe des services**

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
--