DELIBERATION N° 42

Compte rendu à la collectivité - ZAC Dieppe Sud - Exercice 2013

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 33
Nombre de votants :39

LE 3 JUILLET DEUX MILLE QUATORZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 25 juin 2014 et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. LANGLOIS Nicolas, Mme RIDEL Patricia, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, M. WEISZ Frédéric (à partir de la question n°6), Mme BUICHE Marie-Luce, M. ELOY Frédéric (à partir de la question n°13), M. GUEROUT François, 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 (à partir de la question 2 bis), M. DESMAREST Luc, M. CAREL Patrick, Mme AVRIL Jolanta, Mme PARESY Nathalie, Mme LETEISSIER Véronique, M. BUSSY Florent, Mme BUQUET Estelle, M. PAJOT Mickaël, Mme QUESNEL Alice, Mme ANGER Elodie, M. BLONDEL Pierre, M. PETIT Michel, Mme THETIOT Danièle, M. GAUTIER André, M. BAZIN Jean, Mme JEANVOINE Sandra.

Sont absents et excusés : M. WEISZ Frédéric (de la question n°1 à la question n°5), M. ELOY Frédéric (de la question n°1 à la question n°12), Mme AUDIGOU Sabine, M. MENARD Joël (de la question n°1 à la question n°2), Mme BOUVIER-LAFOSSE Isabelle, Mme CLAPISSON Paquita, Mme ORTILLON Ghislaine, Mme OUVRY Annie, M. BREBION Bernard.

Pouvoirs ont été donnés par : M. WEISZ Frédéric à M. BUSSY Florent (de la question n°1 à la question n°5), M. ELOY Frédéric à Mme AVRIL Jolanta (de la question n°1 à la question n°12), Mme AUDIGOU Sabine à Mme BUICHE Marie-Luce, M. MENARD Joël à M. LANGLOIS Nicolas (de la question n°1 à la question n°2), Mme BOUVIER-LAFOSSE Isabelle à M. CAREL Patrick, Mme CLAPISSON Paquita à Mme RIDEL Patricia, Mme ORTILLON Ghislaine à M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie à M. BAZIN Jean, M. BREBION Bernard à Mme JEANVOINE Sandra.

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

Secrétaire de séance : Mme ANGER Elodie

…/…

Rapporteur : M. Nicolas LANGLOIS

1. Contexte de la Concession d'Aménagement :

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.

Une Convention Publique d'Aménagement signée le 10 juin 1999 a confié l'aménagement de cet espace à la SEMAD pour une durée initiale de 12 ans, prorogée d'une durée de deux ans jusqu'au 30 juin 2013.

Une consultation a été lancée en amont de cette échéance afin de retenir un nouvel aménageur pour les quinze prochaines années. Par délibération en date du 23 mai 2013, la SEMAD s'est vue confier 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 CRAC porte donc sur la période allant du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2013.

2. Avancement opérationnel de la ZAC :

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 a eu lieu en mars 2014 et les travaux de construction ont débuté pour une livraison du bâtiment en septembre 2015.

Ce chantier de construction permettra la création 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-chaussée), ainsi que la création de places de parking pour les futurs usagers et d'un parc de stationnement pour vélos.

Le principe d'implantation de l'immeuble de bureaux 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.

Commercialisation :

Sur l'année 2013, la pré-commercialisation du programme tertiaire et administratif s'est poursuivie pour louer la dernière case commerciale disponible et les surfaces de bureaux restantes. L'URSSAF a manifesté son intérêt pour intégrer le programme et étudie le dossier afin de prendre une décision en septembre 2014.

Outre la CPAM, le Pôle Emploi, la Caisse d'Épargne et la SEMAD déjà engagés dans le programme, la MACIF a elle aussi décidé d'intégrer l'opération. Les baux en l'état futur d'achèvement ont été signés avec la société foncière, constituée de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'une filiale de CFA Financière Duval qui porte l'immeuble.

La SEMAD a également rencontré de nombreux investisseurs pour la réalisation de la résidence hôtelière dont notamment le groupe belge Twin Promotion qui n'a pas donné suite.

Une étude de faisabilité a été réalisée par l'Agence Chavannes pour le compte du groupe Immo Mousquetaires sur les terrains Océanis (lot D3). Ces parcelles sont destinées à accueillir une moyenne surface commerciale associée à des logements et des bureaux. Le groupe recherche en lien avec la SEMAD un promoteur pour lancer l'opération.

La commercialisation de la partie du terrain Dieppe Fruits donnant sur le cours de Dakar (lot M), réservée à l'activité portuaire, s'est poursuivie en 2013.

Concernant le déplacement du cinéma le REX du centre-ville, des rencontres ont eu lieu avec les exploitants actuels. L'étude cinématographique réalisée en 2005 et réactualisée en 2012 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 8 salles avec 1240 fauteuils 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.

Travaux des espaces publics :

L'agence Chavannes a réalisé en 2013 le dossier de phase « PRO » pour la réalisation des travaux des espaces publics de la ZAC. La première tranche de travaux débutera en juillet 2014.

Les négociations avec RFF et la SNCF se sont poursuivies en 2013 étant donné que le projet d'aménagement de la ZAC impacte le foncier ferroviaire.

3. Présentation du bilan financier réalisé fin 2013 :

DEPENSES	Bilan au 31 déc. 2013	RECETTES	Bilan au 31 déc. 2013
Études	**9 955,00 €**	Cessions	**0,00 €**
Maîtrise des sols	**1 900 000,00 €**	Participation Ville de Dieppe	**304 499,00 €**
Travaux et honoraires	**6 650,00 €**	Loyers	**1 200,00 €**
Rémunération de l'opérateur	**50 666,00 €**		
Frais divers	**45 393,00 €**		
Frais financiers	**3 000,00 €**		
Taxe sur les salaires	**14 239,00 €**		
TOTAL Dépenses HT	**2 029 903,00 €**	**TOTAL Recettes HT**	**305 699,00 €**

Les dépenses

- Le poste des études intègre une étude géotechnique d'avant-projet pour la construction des passerelles prévues sur le futur mail paysager ainsi que des frais de géomètre.

- la maîtrise des sols, correspond au montant d'une partie des actifs immobiliers qui ont été transférés de l'ancienne concession d'aménagement à la nouvelle. Cette somme a été financée par un emprunt auprès de la Caisse d'Épargne. Le solde des actifs immobiliers d'un montant de 904 275 € sera transféré en 2014 et financé par un emprunt du Crédit Agricole et du CIC.

- Le poste des travaux et honoraires comprennent des travaux d'entretien des parcelles propriétés de la SEMAD (débroussaillage, nettoyage).

- La rémunération de l'aménageur comprend un forfait annuel de 101 000 € conformément au traité de concession, ramené à 50 500 € pour les six derniers mois de 2013, ainsi qu'une part proportionnelle de 2,5% des travaux réalisés.

- Les frais divers intègrent des dépenses liées à la communication (impression de plans et plaquettes), aux assurances et impôts fonciers des biens propriétés de la SEMAD, ainsi que des frais de reprographie.

- Les frais financiers sont liés à la souscription de l'emprunt auprès de la Caisse d'Épargne pour un montant de 1 900 000 €.

- 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 la totalité de son chiffre d'affaires en 2013. En effet, la participation d'équilibre versée par la Ville de Dieppe cette année était nette de taxe.

Les recettes

Au cours du second semestre 2013, la SEMAD n'a pas cédé de terrains.

Le poste des participations de la Ville de Dieppe destinées à équilibrer le bilan de l'opération est de 304 499 € pour cette période.

La SEMAD a perçu 1 200 € HT de loyer par la société EuropCar qui loue un terrain avenue Normandie Sussex dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

4. Perspectives pour l'année 2014 :

Le chantier de construction du programme administratif et tertiaire situé sur l'îlot des Huileries a débuté en mars 2014 et se poursuivra toute cette année.

Les travaux d'espaces publics quant à eux débuteront en juillet 2014. Ils viseront la création d'une voie interne de desserte sur le terrain Dieppe Fruits permettant l'implantation d'une future concession représentant les marques Renault et Dacia, le prolongement de l'avenue du Commandant Caseau et l'élargissement en 2x2 voies de la rue de l'Entrepôt entre l'îlot des Huileries et le Centre Technique Municipal.

La SEMAD avait signé début 2013 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 implantera la marque DACIA. La signature de la vente définitive interviendra en 2014.

Les contacts engagés avec l'exploitant actuel du cinéma le REX en centre ville vont se poursuivre, concernant le projet de déplacement du cinéma vers la tête Nord de la ZAC Dieppe Sud. Une étude réalisée par un architecte spécialisé vient de débuter afin d'apprécier les conditions techniques, financières, fonctionnelles et commerciales de la construction de ce complexe cinématographique.

La commercialisation se poursuivra, notamment pour la réalisation d'une moyenne surface commerciale avec logements et bureaux sur la tête nord de la ZAC, dont des négociations sont en cours avec un groupe belge ayant manifesté son intérêt pour le programme. De même avec SODINEUF dont les discussions sont ouvertes pour la réalisation d'un projet de centre d'accueil pour adultes handicapés légers pour le compte de l'UNAFAM.

Étant donné l'impact du projet sur les emprises ferroviaires, les négociations avec RFF et SNCF vont se poursuivre. L'étude sur la libération et la reconstitution de leurs emprises, réalisée début 2013, confirme 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 €. Ce montant, non intégré à ce jour dans le bilan de l'opération devra être affiné et optimisé afin de le rendre économiquement acceptable.

Ces travaux d'intérêt communautaire, dépassant le cadre de l'opération Dieppe Sud, devront être intégrés au futur contrat d'agglomération pour rechercher des potentiels financeurs.

Le partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Normandie ayant abouti à une étude historique de pollution à l'échelle de la ZAC ainsi qu'à un plan de gestion de l'îlot des Huileries dans le cadre du fonds friches, se poursuivra afin de rationaliser le traitement et les déplacements des terres polluées des terrains à aménager.

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 27 juin 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 n° 3 du 1er juillet 2014,

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la ZAC Dieppe Sud pour l'année 2013 présenté par la SEMAD.

☞ **Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL APPROUVE le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la ZAC Dieppe Sud pour l'année 2013 présenté par la SEMAD, par :**

- **32 voix « pour » : Groupe « Dieppe Ecologique et Solidaire », Groupe des « Elus Citoyens, Républicains et Communistes de Dieppe », Groupe « Unis pour Dieppe ».**
- **7 voix « contre » : Le Groupe « Dieppe au Coeur ».**

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