

DÉPARTEMENT
DE LA SEINE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROUEN

CANTON DE
CAUDEBEC-LES-ELBEUF

VILLE DE
SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

OBJET

Urbanisme 2-1
Document d'urbanisme

Approbation du CRAC
2021 de la ZAC Plaine du
Levant

DATE DE CONVOCATION
18 novembre 2022

Nombre de Conseillers
en exercice : 29

Nombre de présents : 17

Nombre de votants : 28

La Maire,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou modification.

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2022-11-99

L'an deux mil vingt deux
le vingt quatre novembre deux mil vingt-deux à dix huit heures
trente

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Nadia MEZRAR, Maire.

Etaient présents :

Mme MEZRAR – Mme ESCLASSE – Mme DELOBEL – M. GOMIS – Mme DUDOUEY – M. SACHOT – Mme QUOD-MAUGER – M. ROGERET – Mme VANDEL – Mme BARRIERE – M. FRESSEL – M. JEANJEAN – Mme CREVON – M. BIGOT – Mme BOSQUIER – M. LE NOE – Mme DESANGLOIS

Excusés ayant donné pouvoir

M. GESLIN Francis à Mme MEZRAR
Mme SEMIEM à Mme ESCLASSE
Mme MALINGE à Mme DELOBEL
M. BRUNET à M GOMIS
M MIZABI à Mme DUDOUEY
M. Frédéric GESLIN à M SACHOT
Mme DUCHEMIN à Mme QUOD-MAUGER
M. PETIT à M ROGERET
M. LEMAIRE à Mme BARRIERE
M. BULARD à Mme DESANGLOIS
Mme FRIBOULET à M LE NOE

Excusés

Mme DUVAL

Mme DESANGLOIS est nommée secrétaire de séance.

Rapporteur : Madame Laurence ESCLASSE, adjointe à l'urbanisme, aux travaux, au développement économique, aux commerces et services.

Par délibération du 18 décembre 2014, le Conseil Municipal a autorisé la signature du traité de concession de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Plaine du Levant, avec le groupement SHEMA-FONCIM.

Le traité de concession a été notifié au titulaire selon un arrêté municipal du 9 janvier 2015, rendu exécutoire par la Préfecture le 26 janvier 2015.

Conformément à l'article 17 du traité de concession d'aménagement, signé le 8 janvier 2015, et à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur doit fournir à la collectivité territoriale, chaque année, un compte-rendu annuel d'activités (CRAC) comportant :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20221206-2022-11-99-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/12/2022

Affichage : 07/12/2022

- Le bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et l'estimation des recettes et dépenses à venir ;
- Le plan global de trésorerie actualisé ;
- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulée ;
- Une note comparative sur les conditions physiques et financières de réalisation initiale de l'opération et prévisionnelles à venir ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances et le compte-rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques.

Pour l'année 2021, les éléments suivants peuvent être mis en avant :

1/ Bilan d'activités de l'année 2021 :

L'année 2021 a été l'occasion pour le groupement SHEMA-FONCIM :

- De poursuivre la commercialisation des lots (32 lots sur 35 ont été commercialisés au 31 décembre 2021) et de passer les premiers actes de vente en mars (fin décembre 2021, 25 lots sur 35 ont été cédés), suivi du démarrage de la construction des maisons ayant obtenu leur permis de construire ;
- D'achever l'aménagement du secteur Sud Mayère (travaux de finition terminés en février 2021) ;
- D'effectuer diverses dépenses pour un total de 1 448 531€ HT et d'enregistrer des recettes à hauteur de 1 166 554€ HT (cf ci-après) ;
- De valider par délibération n°2021-04-27 en date du 22/04/2021, rectifiée par la délibération n°2021-07-33 du 12/07/2021, le CRAC pour l'année 2020.

2/ Bilan financier actualisé 2021 :

COMPTE	MONTANT
DEPENSES	
D10 - Acquisitions	114 185 €
D20 - Etudes	152 800 €
D30 - Honoraires	114 414 €
D40 - Travaux	809 879 €
D50 - Frais divers	4 288 €
D55 - Commercialisation	42 398 €
D60 - Charges de gestion	5 174 €
D70 - Rémunération de société	194 385 €
D80 - Frais financiers	11 008 €
TOTAL DEPENSES	1 448 531 €
RECETTES	
R10 - Cessions	1 135 414 €
R20 - Subventions	0 €
R30 - Participations	0 €
R40- Produits de gestion	31 140 €
R50 - Produits financiers	0 €
TOTAL RECETTES	1 166 554 €
TOTAL BILAN : DEFICITAIRE	- 281 977 €

3/ Bilan prévisionnel final de l'opération

A terme, le bilan général prévisionnel fait apparaître des dépenses de 1 672 436€ HT et des recettes de 1 674 690€ HT, soit un léger excédent de 2 254€ HT : les bénéfices de certaines années devant compenser les déficits précédents, notamment celui de l'exercice 2021.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'approuver le compte-rendu annuel d'activités présenté par la SAS LA PLAINE DU LEVANT représentée par la SHEMA, elle-même représentée par son Président Luc DAVIS ; d'approuver le bilan financier de l'année 2021 comprenant une perte financière de 281 977€ HT supportée intégralement par l'aménageur, et d'approuver le bilan prévisionnel final de l'opération projeté légèrement excédentaire.

Vu

Le Code général des collectivités territoriales ;

Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants ;

La délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2011 dressant le bilan de la concertation et créant la ZAC de la Plaine du Levant sur un périmètre de 28 ha situé en zone AU et Ub et un programme prévisionnel de construction d'environ 600 logements,

La délibération du Conseil municipal en date du 17 avril 2012 autorisant le lancement d'une consultation relative aux concessions d'aménagement soumises aux articles R.300-4 à R.300-11 du Code de l'urbanisme, et chargeant Mr le Maire de choisir l'aménageur et d'élaborer un projet de contrat pour l'opération de la ZAC de la Plaine du Levant, ;

La délibération du Conseil municipal du 17 septembre 2013 désignant le groupement SHEMA – FONCIM, concessionnaire de la ZAC de la Plaine du Levant, approuvant le contrat de concession d'aménagement de la ZAC et autorisant Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement ;

La délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2014 confirmant le choix du groupement SHEMA – FONCIM, concessionnaire de la ZAC de la Plaine du Levant, approuvant le contrat de concession d'aménagement de la ZAC et autorisant Mr le Maire à signer le traité de concession d'aménagement modifié prenant en compte les objectifs de densité du SCOT et les contraintes de capacité des réseaux quant à l'alimentation en eau potable de la zone ;

Le traité de concession d'aménagement signé le 8 janvier 2015 et exécutoire le 26 janvier 2015 ;

La délibération du Conseil municipal du 14 juin 2015 lançant une concertation préalable en vue de réduire le périmètre de la ZAC de la Plaine du Levant au regard de la nécessité de préserver les espaces agricoles et des capacités des réseaux insuffisants en eau potable ;

La délibération du Conseil municipal du 7 avril 2016 approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC de la Plaine du Levant, comprenant une réduction de son périmètre à 10,6 ha ainsi qu'une réduction de son programme prévisionnel de constructions à 283 logements ;

La délibération du Conseil municipal n°2017-12-137 du 21 décembre 2017 validant le CRAC de l'année 2016 et autorisant la signature de l'avenant n°1 à la concession d'aménagement conclu avec le Groupement SHEMA-FONCIM ;

L'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC signé le 12 décembre 2018 et le bilan financier prévisionnel actualisé ;

La délibération du Conseil municipal n°2018-09-86 du 21 septembre 2018 autorisant la désaffectation du public de l'impasse Victor Huet et son intégration dans le domaine privé de la ville pour cession à l'opérateur ;

La délibération du Conseil municipal n°2019-04-49 du 25 avril 2019 autorisant la vente des terrains du lotissement Sud Mayère au profit de la SAS LA PLAINE DU LEVANT au prix de 4.5 € pour une surface de 21515 m² ;

La délibération du Conseil municipal n°2019-11-112 du 21 novembre 2019 autorisant l'acquisition des terrains de la ZAC propriétés de Mme CATHERINE au profit de la Ville ;

La délibération du Conseil municipal n°2019-11-113 du 21 novembre 2019 rectificative autorisant la vente des terrains du lotissement Sud Mayère au profit de la SAS LA PLAINE DU LEVANT au prix de 4.5 € pour une surface de 23 731 m² ;

L'acquisition des terrains de Mme CATHERINE par acte notarié du 21 janvier 2020 ;

La délibération du Conseil municipal n° 2020-01-06 du 27 janvier 2020 validant le CRAC de l'année 2019 et approuvant l'avenant n°2 au traité de la concession d'aménagement ;

L'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC signé le 25 février 2020 intégrant le périmètre du lotissement la Mayère et le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnel ;

La cession des parcelles incluses dans le périmètre du lotissement Sud Mayère au profit de la SAS LA PLAINE DU LEVANT par acte notarié du 20 novembre 2020 ;

La délibération n°2021-04-27 du 22/04/2021, rectifiée par la délibération n°2021-07-33 du 12/07/2021, approuvant le CRAC de la ZAC Plaine du Levant.

Considérant

La nécessité pour l'aménageur, le groupement SHEMA-FONCIM, de présenter chaque année un compte-rendu d'activités à la collectivité (CRAC), ainsi qu'un bilan financier ;

Que le déficit de l'année 2021 doit être compensé par les recettes à venir ;

Que l'article 19 du contrat de concession d'aménagement précise que la concession reste conclue aux risques de l'aménageur.

Le **conseil municipal**, décide par :

Voix pour : **28**

voix contre 0

Abstention 0

Article 1 : d'approuver le compte-rendu annuel d'activités 2021 présenté par la SAS LA PLAINE DU LEVANT représentée par sa Présidente, la SHEMA, elle-même représentée par son Président Luc DAVIS ;

Article 2 : d'approuver les comptes d'aménagement pour l'année 2021, soit un total de dépenses de 1 448 531 € HT et un total de recettes de 1 166 554 € HT ;

Article 3 : d'approuver le bilan prévisionnel final projeté de l'opération, soit 1 672 436 € HT de dépenses et 1 674 690 € HT de recettes qui engendrent un solde de la concession d'aménagement positif de 2 254 € HT ;

Article 4 : de charger Madame la Maire de l'exécution de la présente délibération.

Fait à Saint-Pierre-lès-Elbeuf, les jour, mois et an susdits