

DÉPARTEMENT  
DE LA SEINE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROUEN

CANTON DE  
CAUDEBEC-LES-ELBEUF

VILLE DE  
SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

OBJET

**Urbanisme Document  
d'urbanisme ZAC**

**Approbation du CRAC de la ZAC  
Plaine du Levant**

**DATE DE CONVOCATION**  
29 septembre 2023

Nombre de Conseillers  
en exercice : 29  
Nombre de présents : 16  
Nombre de votants : 29

**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° 2023-10-65

L'an deux mil vingt trois

le cinq octobre deux mil vingt-trois 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 – M. GESLIN Francis – Mme VANDEL – M. GOMIS – M. SACHOT – Mme QUOD-MAUGER – M. ROGERET – Mme SEMIEM – Mme MALINGE – Mme BARRIERE – Mme CREVON – M. BIGOT – Mme BOSQUIER – M. LE NOE – Mme FRIBOULET

**Excusés ayant donné pouvoir**

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

**M Sachot** est nommé 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

076-217606409-20231005-2023-10-65-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/10/2023

Affichage : 17/10/2023

- 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 2022, les éléments suivants peuvent être mis en avant :

**1/ Bilan d'activités de l'année 2022 :**

L'année 2022 a été l'occasion pour le groupement SHEMA-FONCIM :

- De poursuivre la commercialisation des lots (33 lots sur 35 ont été commercialisés au 31 décembre 2022) un lot est réservé, donc un lot reste disponible à la commercialisation ;
- D'augmenter le poste Honoraires de maîtrise d'œuvre pour prendre en compte les montants d'actualisation du marché. Dans le courant de l'année 2022, 7016 € HT d'honoraires ont été réglés. Au 31 décembre 2022, 97% du budget global des honoraires actualisés a été réalisé.
- De valider par délibération n°2022-11-99 en date du 24/11/2022, le CRAC pour l'année 2022.

**2/ Bilan financier actualisé 2022 :**

COMPTE	MONTANT
<b>DÉPENSES</b>	
D10 - Acquisitions	113 442 €
D20 - Etudes	152 800 €
D30 - Honoraires	122 436 €
D40 - Travaux	827 857 €
D50 - Frais divers	9 890 €
D55 - Commercialisation	53 828 €
D60 - Charges de gestion	6 569 €
D70 - Rémunération de société	271 752 €
D80 - Frais financiers	11 435 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 570 009 €</b>
<b>RECETTES</b>	
R10 - Cessions	1 490 416 €
R20 - Subventions	0 €
R30 - Participations	0 €
R40- Produits de gestion	31 140 €
R50 - Produits financiers	0 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 521 556 €</b>
<b>TOTAL BILAN : DÉFICITAIRE</b>	<b>- 48 453 €</b>

**3/ Bilan prévisionnel final de l'opération**

A terme, le bilan prévisionnel final fait apparaître des dépenses de 1 672 238 € HT et des recettes de 1 674 690€ HT, ce qui engendre un solde de la concession d'aménagement positif de 2 441 € HT.

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 2022 comprenant une perte financière de 48 453 € HT supportée intégralement par l'aménageur, et d'approuver le bilan prévisionnel final de l'opération 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 m<sup>2</sup> ;

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 m<sup>2</sup> ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20231005-2023-10-65-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/10/2023

Affichage : 17/10/2023

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.

La délibération n°2022-11-99 du 24/11/2022, approuvant le CRAC de la ZAC Plaine du Levant.

### **CONSIDERANT :**

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 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 : 29  
voix contre 0  
Abstention 0

**Article 1 :** d'approuver le compte-rendu annuel d'activités 2022 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 2022, soit un total de dépenses de 1 570 009 € HT et un total de recettes de 1 570 009 € HT.

**Article 3 :** d'approuver le bilan prévisionnel final projeté de l'opération, soit 1 672 248 € HT de dépenses et 1 674 690 € HT de recettes qui engendrent un solde de la concession d'aménagement positif de 2 441 € 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20231005-2023-10-65-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/10/2023

Affichage : 17/10/2023