

Pôle attractivité et urbanisme durable
Direction urbanisme et foncier
Rapporteur : Ralph LEJAMTEL

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2022_347
SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2022

28 - ZAC DES BASSINS COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2021

Par délibération du conseil communautaire du 30 mars 2006, la communauté urbaine de Cherbourg décide de confier la mission d'aménageur de la ZAC « Quartier des Bassins » située sur le territoire de Cherbourg Octeville, à la SHEMA, dans le cadre d'une concession d'aménagement, rendue exécutoire le 11 mai 2006 pour une durée de 7 ans à compter de sa prise d'effet, soit jusqu'au 11 mai 2013.

Par délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2011, la communauté urbaine de Cherbourg décide de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016. L'avenant n°1 à la concession d'aménagement actant cette prolongation a été signée le 12 avril 2012. Par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2016, la commune de Cherbourg en Cotentin décide de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2021 et un avenant n°2 au traité de concession a été signé. Par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2020, la commune de Cherbourg en Cotentin décide de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2023 et un avenant n°3 au traité de concession a été signé.

En 2021, les études et honoraires correspondent principalement au suivi des travaux de la démolition du hangar située rue du Champs de Mars et des missions de maîtrise d'œuvre préalables à la réalisation des travaux d'espaces publics.

Les dépenses liées aux travaux correspondent à la démolition du hangar rue du Champs de Mars et à la réalisation des travaux de raccordement des îlots commercialisés (Pôle Petite Enfance et Eiffage).

En 2022, la SHEMA a poursuivi les travaux d'espaces publics restants :

- reprise des rues Florence Arthaud, des Veuves, et Avenue Javain,
- la réalisation du Jardin Chinois devant le Pole Petite Enfance, et de la placette à l'angle des rues Matignon et Reibell,
- le traitement des abords de l'îlot B1 ;

En parallèle la SHEMA finalise la vente de l'îlot A à Korian pour lequel le permis de construire a été accordé en 2022 et porte le projet de l'îlot Matignon.

Le bilan présenté propose les modifications suivantes :

- le montant du poste budgétaire « Honoraires » a été augmenté d'environ 460 000 €HT par rapport au dernier compte rendu d'activités.

Cette augmentation s'explique d'une part par l'augmentation des honoraires d'architecte conseil. En effet, plusieurs espaces publics non prévus dans le programme des travaux initial a nécessité la réalisation d'études complémentaires de la part de Serge Renaudie (square Rouxel, plantations au droit de la place Darinot) et d'autre part de façon prédominante, cette augmentation est liée aux études préalables et honoraires afférents au projet de l'îlot Matignon. Cet îlot, situé aux confins de la rue Matignon, Avenue Reibell et Quai de l'entrepôt, constitue le dernier îlot de la ZAC des Bassins. Etant donné la date de fin de concession qui approche (31 décembre 2023) mais aussi dans l'objectif de préfigurer le quai Lawton Collins pour la collectivité ; en accord avec le concédant, la SHEMA va réaliser les études préalables jusqu'au dépôt d'un permis de construire, et proposer le montage contractuel. L'augmentation du budget honoraires comprend ainsi les études géotechniques préalables, les missions de conception en termes de contrôle technique et de coordination pour la sécurité et la protection de la santé et bien évidemment les honoraires de maîtrise d'œuvre jusqu'à un dépôt de permis de construire. Le projet en cours de programmation correspond à un ensemble immobilier mixte et imbriqué comprenant des logements collectifs en accession privée, des logements collectifs sociaux de type PSLA (Prêt Social Locatif Accession), environ 300 m² de commerces ainsi que des logements dits communautaires. La configuration de la parcelle, la situation privilégiée de cet emplacement face aux bassins, mais aussi la nécessité de venir s'aligner sur les rues adjacentes conformément aux prescriptions de la ZAC, exige un permis de construire global par un seul concepteur.

C'est pourquoi, la SHEMA en tant que concessionnaire d'aménagement de la ZAC propose en accord avec le concédant d'intégrer d'ores et déjà le montant des études de conception au budget prévisionnel de la ZAC.

Le montant du poste budgétaire «travaux» a été réduit par rapport au dernier compte rendu d'activités. Cela s'explique par la sécurisation juridique de la vente de l'ilot A au profit de KORIAN. En effet, le poste Aléas a été diminué et correspond précisément au montant global des dernières cessions envisagées, soit un montant en 2023 de 729 840 €HT.

Concernant les autres postes budgétaires, le budget pour les travaux de démolition a été augmenté d'environ 13 000 €HT, afin d'intégrer les travaux de démolition demandés par KORIAN dans le cadre de la promesse de vente (arasement des murs périphériques au droit de l'Avenue Carnot et rue du champ de mars, dépose des candélabres et des réseaux existants).

Concernant le budget des travaux d'aménagement, il est augmenté d'environ 206 000 €HT. Cette augmentation s'explique par les aménagements d'espaces publics supplémentaires actés lors de l'année 2021 à savoir les plantations au droit de la place Darinot. Aussi, la promesse de vente signée avec KORIAN stipule qu'en cas de découverte de pollution incompatible avec la destination du bâtiment (centre de réadaptation fonctionnelle), une clause de revoyure est prévue pour une prise en charge financière partagée de la dépollution. Au regard des derniers résultats de l'EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) réalisée par KORIAN, il semble avéré qu'une dépollution au droit des fondations soit nécessaire. Les chiffrages sont en cours.

Le conseil municipal est invité à approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'année 2021 de la concession d'aménagement de la ZAC « Quartier des Bassins »,

Vu l'avis favorable de la 3^{ème} commission et après en avoir délibéré, le conseil adopte.

Heure de vote : 18 h 26		Nombre de votants : 52	
<u>Pour</u> : 52	<u>Contre</u> : 0	<u>Abstentions</u> : 0	<u>NPPV</u> : 0

Le Maire,
Benoit ARRIVÉ

Le Secrétaire de Séance,
Agnès TAVARD

PJ : 2

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche
Conseil municipal du 14 décembre 2022

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :

Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 43

Date de la convocation et de son affichage : 2 décembre 2022

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-Deux, le quatorze décembre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 2 décembre 2022 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne (mandataire FAGNEN Sébastien jusqu'à son arrivée 17h46) - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard (mandataire ROUELLÉ Maurice jusqu'à son arrivée 18h47) - BERNARD Christian - BOUSSELMAME Noureddine - BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUFILS Gérard - DUVAL Karine - FAGNEN Sébastien - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (arrivée 17h41) - HULIN Bertrand - ISOIRD Valérie (départ : sortie : 18h20 - entrée : 18h21) - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAGALLARDE Quentin - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEPOITTEVIN Gilbert - MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE David (départ 18h29 mandataire TARIN Sandrine à partir de 19h18) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - MORIN Lucie - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PLAINEAU Nadège - RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SAGET Eddy - SOURISSE Claudine - TARIN Sandrine (mandataire MARGUERITTE David jusqu'à 18h29 puis mandataire HÉBERT Karine jusqu'à son arrivée 19h18) - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas.

ABSENTS EXCUSÉS

AMIOT Florence a donné procuration à VARENNE Valérie
FRANÇOISE Bruno a donné procuration à BROQUAIRE Guy
HAMEL Estelle a donné procuration à VASSAL Emmanuel
HÉRY Sophie a donné procuration à SAGET Eddy
HUREL Karine a donné procuration à PLAINEAU Nadège
KRIMI Sonia a donné procuration à MAGHE Jean-Michel
LEFRANC Bertrand a donné procuration à HÉBERT Dominique
LEMOIGNE Sophie a donné procuration à HULIN Bertrand
SIMONIN Philippe a donné procuration à RONSIN Chantal

ABSENTS

Frédéric LEQUILBEC
Camille MARGUERITTE
Anna PIC

Mme TAVARD Agnès conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 - CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification



ZAC « QUARTIER DES BASSINS » CHERBOURG-EN-COTENTIN

CONCESSION D'AMENAGEMENT

COMPTE-RENDU D'ACTIVITE ANNEE 2021



Novembre 2022

Ce compte-rendu d'activité de la concession d'aménagement de la ZAC « Quartier des Bassins » à Cherbourg-En-Cotentin porte sur l'année civile 2021.

RAPPEL DU CADRE CONTRACTUEL

Par délibération du Conseil Communautaire du 30 mars 2006, la Communauté Urbaine de Cherbourg décide de confier la mission d'aménageur de la ZAC « Quartier des Bassins » située sur le territoire de Cherbourg Octeville, à la SHEMA, dans le cadre d'une concession d'aménagement, rendue exécutoire le 11 mai 2006. La concession d'aménagement porte sur une durée de 7 ans à compter de sa prise d'effet, soit jusqu'au 11 mai 2013.

Par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2011, la Communauté Urbaine de Cherbourg décide de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 Décembre 2016. L'avenant n°1 à la concession d'aménagement actant cette prolongation a été signée le 12 Avril 2012.

Par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2016, la Ville de Cherbourg en Cotentin décide de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2021 et un avenant n°2 au traité de concession a été signé.

Par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2020, la Ville de Cherbourg en Cotentin décide de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2023 et un avenant n°3 au traité de concession a été signé.

ACTIVITE 2021

➤ Etudes et honoraires :

Les études et honoraires menées en 2021 correspondent principalement au suivi des travaux de démolition du hangar située rue du champ des mars et des missions de maîtrise d'œuvre préalables aux travaux des espaces publics.

En parallèle, certaines dépenses concernent des études préalables pour les derniers ilots à commercialiser ou derniers espaces publics à réaliser (plan topographique, étude géotechnique, étude hydraulique...).

➤ Travaux :

En 2021, les dépenses liées aux travaux concernent la démolition du hangar située rue du champ de mars et des travaux de remise en état des avoisinants, ainsi qu'aux travaux de raccordement des ilots E (réalisation d'un Pôle petite enfance) et B1 (réalisation d'EIFFAGE IMMOBILIER pour une résidence service seniors et 60 logements).

DELIBERATIONS EN 2021 DU CONCEDANT

15/12/2021

Approbation du Compte Rendu d'Activité 2020

PERSPECTIVES 2022

En 2022, la SHEMA poursuivra les travaux des espaces publics restants à savoir :

- la finalisation de la rue Florence Arthaud
- la réalisation de la rue des Veuves
- la réalisation de l'Avenue Javain
- la réalisation des aménagements du jardin chinois bordant le PPE
- la placette au carrefour de la rue Matignon et Avenue Reibell
- le traitement des abords de l'îlot B1 (pose caniveau grille, reprise des pavés et création d'une rampe PMR dans l'attente des travaux du Bus Nouvelle Génération réalisés par la CAC

En ce qui concerne les travaux de démolition, la SHEMA lancera la consultation travaux pour la démolition des maisons situées sur l'îlot Matignon, en prévision de la construction du projet immobilier sur cet îlot.

En 2022, la SHEMA poursuivra également la commercialisation des îlots restant à construire :

- L'îlot C3 situé le long de l'Avenue Carnot est destiné à accueillir un projet tertiaire porté par la Communauté d'Agglomération du Cotentin qui a sollicité la SHEMA pour réserver le terrain.
- La finalisation de la vente de l'îlot A sur le secteur Carnot aujourd'hui occupé par le stationnement provisoire de l'hôpital. Cet îlot devrait accueillir le centre de réadaptation fonctionnelle du groupe KORIAN. La promesse de vente a par ailleurs été signée le 12 janvier 2022

En parallèle, concernant l'îlot Matignon situé au droit du quai de l'entrepôt, la SHEMA poursuivra le travail engagé concernant le montage opérationnel du projet d'ensemble composé de logements privés en accession, de logements sociaux et de logements dits communautaires. Afin d'achever la réflexion et le montage de cet îlot, mais aussi de réaliser les travaux de reprise aux abords de l'îlot KORIAN, qui sera achevé de façon prévisionnelle en fin d'année 2024 ; une éventuelle prorogation de la concession pourra le cas échéant être étudiée.

REALISATION DU BILAN ET DU PLAN DE TRESORERIE POUR 2021 ET PREVISIONS

1/ - RAPPEL DU BILAN PREVISIONNEL

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2020	BILAN au 31/12/2021
DÉPENSES		
D10-Acquisitions	8 141 224 €	8 141 224 €
D20-Études	315 397 €	315 397 €
D30-Honoraires	1 699 372 €	2 158 998 €
D40-Travaux	13 285 187 €	12 843 354 €
D50-Frais divers	168 676 €	168 676 €
D55-Commercialisation	70 000 €	70 000 €
D60-Charges de gestion	158 552 €	159 126 €
D70-Rémunération société	1 850 000 €	1 850 000 €
D80-Frais financiers	159 368 €	159 373 €
TOTAL DÉPENSES	25 847 776 €	25 866 147 €
RECETTES		
R10-Cessions	11 200 372 €	11 631 929 €
R20-Subventions	3 028 238 €	3 028 238 €
R30-Participations	11 332 719 €	10 919 533 €
R40-Produits de gestion	189 945 €	189 945 €
R50-Produits financiers	96 502 €	96 502 €
TOTAL RECETTES	25 847 776 €	25 866 147 €
TRESORERIE		0 €

2/ - SITUATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2021

- Acquisitions foncières

L'ensemble du foncier nécessaire à l'opération a été acquis. Il n'est donc pas prévu de nouvelles dépenses sur ce poste budgétaire jusqu'à la fin de l'opération.

	BUDGET HT au 31/12/2020	BUDGET HT au 31/12/2021	ENGAGE HT au 31/12/2021	FACTURE HT au 31/12/2021
Acquisitions foncières	8 030 858 €	8 030 858 €	8 030 858 €	8 030 858 €
Frais d'acquisitions	110 366 €	110 366 €	110 366 €	110 366 €
TOTAL	8 141 224 €	8 141 224 €	8 141 224 €	8 141 224 €

- Etudes Générales

Le budget du poste Etudes reste conforme par rapport au dernier Compte Rendu d'Activités.

En 2021, 23 346 €HT a été dépensé sur ce poste, correspondant principalement aux détections et géo-référencements des réseaux avant la réalisation des travaux d'espaces publics, ainsi qu'à une étude géotechnique réalisé sur l'ilot Matignon.

	BUDGET HT au 31/12/2020	BUDGET HT au 31/12/2021	ENGAGE HT au 31/12/2021	FACTURE HT au 31/12/2021
Etudes générales	315 397 €	315 397 €	295 933 €	273 743 €
Autres études	-	-	-	-
TOTAL	315 397 €	315 397 €	295 933 €	273 743 €

- Honoraires

Ce poste correspond aux honoraires techniques (Maîtrise d'œuvre, CSPS, Bureau de Contrôle...) liés aux travaux d'aménagement, travaux de superstructures et travaux de démolitions de l'opération, aux honoraires de l'Architecte-Conseil, liés au suivi des projets de constructions et aux autres honoraires et prestations de services tels que frais d'avocats, diagnostics amiante/plomb, géomètre...

En 2021, les honoraires facturés d'un montant total de 87 240 € HT se répartissent de la manière suivante :

➤ Honoraires sur démolition :

- Honoraires de Maitrise d'œuvre correspondant au suivi des travaux de démolition du hangar situé au 16 rue du champ de mars ; pour un montant de 3 256 € HT.

➤ Honoraires Maitrise d'œuvre :

- Les honoraires de maîtrise d'œuvre représentent 38 241 € HT de dépenses. Celles-ci sont liées à la direction de l'exécution des travaux par TECAM, qui ont été menées lors de cette année 2021

➤ Prestations de service :

- Une régularisation de facture pour les diagnostics plomb et amiante de la maison du 69 avenue Carnot qui a été cédée, pour un montant de 89 €HT

➤ Autres honoraires pour 45 663 €HT comprenant :

- Les honoraires du CSPS (Coordonnateur pour la Sécurité et la Protection de la Santé) pour les travaux de démolition du hangar situé rue du champ de mars mais aussi pour les travaux des espaces publics
- L'étude hydraulique réalisée par SETEC HYDRATEC pour la réalisation du parc DEMY
- Les honoraires d'expert dans le cadre du référé préventif liée à la démolition du hangar située rue du champ de mars.

	BUDGET HT au 31/12/2020	BUDGET HT au 31/12/2021	ENGAGE HT au 31/12/2021	FACTURE HT au 31/12/2021
Honoraires sur démolitions	26 842 €	32 604 €	27 504 €	24 098 €
Honor.Aménagt/Superstruct.	978 554 €	978 554 €	972 052 €	921 795 €
Honoraires architecte conseil	185 401 €	205 401 €	167 684 €	145 401 €
Prestations de services	107 298 €	107 298 €	85 112 €	84 798 €
Autres honoraires	401 277 €	835 141 €	408 334 €	406 940 €
TOTAL	1 699 371 €	2 158 998 €	1 660 686 €	1 583 111 €

Le montant du poste budgétaire « Honoraires » a été augmenté d'environ 460 000 €HT par rapport au dernier compte rendu d'activités.

Cette augmentation s'explique par l'augmentation des honoraires d'architecte conseil. En effet, plusieurs espaces publics non prévus dans le programme des travaux initial a nécessité la réalisation d'études complémentaires de la part de Serge Renaudie (square Rouxel, plantations au droit de la place Darinot).

Aussi, et de façon prédominante, cette augmentation est liée aux études préalables et honoraires afférents au projet de l'ilot Matignon.

Cet ilot, situé aux confins de la rue Matignon, Avenue Reibell et Quai de l'entrepôt, constitue le dernier ilot de la ZAC des Bassins. Etant donné la date de fin de concession qui approche (31 décembre 2023) mais aussi dans l'objectif de préfigurer le quai Lawton Collins pour la collectivité ; en accord avec le concédant, la SHEMA va réaliser les études préalables jusqu'au dépôt d'un permis de construire, et proposer le montage contractuel.

L'augmentation du budget honoraires comprend ainsi les études géotechniques préalables, les missions de conception en termes de contrôle technique et de coordination pour la sécurité et la protection de la santé et bien évidemment les honoraires de maîtrise d'œuvre jusqu'à un dépôt de permis de construire.

Le projet en cours de programmation correspond à un ensemble immobilier mixte et imbriquée comprenant des logements collectifs en accession privé, des logements collectifs sociaux de type PSLA (Prêt Social Locatif Accession), environ 300 m² de commerces ainsi que des logements dits communautaires.

La configuration de la parcelle, la situation privilégiée de cet emplacement face aux bassins, mais aussi la nécessité de venir s'aligner sur les rues adjacentes conformément aux prescriptions de la ZAC, exige un permis de construire global par un seul concepteur.

C'est pourquoi, la SHEMA en tant que concessionnaire d'aménagement de la ZAC propose en accord avec le concédant d'intégrer d'ores et déjà le montant des études de conception au budget prévisionnel de la ZAC.

- Travaux

En 2021, les travaux facturés représentent un montant de 179 904 € HT se répartissant de la manière suivante :

- Travaux de démolition :

Les travaux de démolition du hangar située rue du champ de mars ainsi que les travaux de reprise après démolition des avoisinants, représentent en 2021 un montant de 88 727 €HT.

- Travaux d'aménagement :

Les travaux d'aménagement des espaces publics représentent un montant de 88 305 € HT pour l'année 2021. Ils correspondent aux travaux de raccordement de l'ilot B1 (EIFFAGE IMMOBILIER) et de l'ilot E (Pôle Petite Enfance) mais aussi à des travaux ponctuels de reprise du parking provisoire de l'ilot A.

- Autres travaux :

Un nettoyage des abords de l'ilot A correspondant à des espaces verts en friche, a été réalisée en 2021 pour un montant de 2 872 €HT.

	BUDGET HT au 31/12/2020	BUDGET HT au 31/12/2021	ENGAGE HT au 31/12/2021	FACTURE HT au 31/12/2021
Travaux de démolition	727 048 €	740 775 €	727 607 €	632 007 €
Travaux d'aménagement	9 519 294 €	9 725 502 €	9 190 080 €	7 798 275 €
Travaux de superstructure	1 466 405 €	1 466 405 €	1 466 405 €	1 466 405 €
Aléas	1 572 440 €	910 672 €	180 832 €	180 832 €
TOTAL	13 285 188 €	12 843 354 €	11 564 924 €	10 077 519 €

Le montant du poste budgétaire « Travaux d'aménagement » a été réduit par rapport au dernier compte rendu d'activités. Cela s'explique par la sécurisation juridique de la vente de l'ilot A au profit de KORIAN.

En effet, le poste Aléas a été diminué et correspond précisément au montant global des dernières cessions envisagées, soit un montant en 2023 de 729 840 €HT.

Le budget Aléas est censé continué à se réduire au gré des cessions effectives.

Concernant les autres postes budgétaires ; le budget pour les travaux de démolition a été augmenté d'environ 13 000 €HT, afin d'intégrer les travaux de démolition demandés par KORIAN dans le cadre de la promesse de vente (arasement des murs périphériques au droit de l'Avenue Carnot et rue du champ de mars, dépose des candélabres et des réseaux existants).

Concernant le budget des travaux d'aménagement, il est augmenté d'environ 206 000 €HT. Cette augmentation s'explique par les aménagements d'espaces publics supplémentaires actés lors de l'année 2021 à savoir les plantations au droit de la place Darinot. Aussi, la promesse de vente signée avec KORIAN stipule qu'en cas de découverte de pollution incompatible avec la destination du bâtiment (centre de réadaptation fonctionnelle), une clause de revoyure est prévue pour une prise en charge financière partagée de la dépollution. Au regard des derniers résultats de l'EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) réalisée par KORIAN, il semble avéré qu'une dépollution au droit des fondations soit nécessaire. Les chiffrages sont en cours.

- Charges de Gestion

En 2021, les frais divers et charges de gestion sont de 5 796 € HT. Ils se répartissent de la manière suivante :

- Taxes : 432 € HT
- Assurances sur immobilier : 5 634 € HT

	BUDGET HT au 31/12/2020	BUDGET HT au 31/12/2021	ENGAGE HT au 31/12/2021	FACTURE HT au 31/12/2021
Frais divers de gestion	91 €	91 €	91 €	91 €
Assurances sur immobilier	23 662 €	23 662 €	18 094 €	18 094 €
Impôts fonciers et autres taxes	134 799 €	135 373 €	125 163 €	125 163 €
TOTAL	158 552 €	159 126 €	143 348 €	143 348 €

Le montant du poste budgétaire « Impôts fonciers et taxes » est diminué étant donné la cession du terrain correspondant à l'ilot B1 mais aussi la démolition du hangar sis 16 rue du champ de mars qui a été menée en 2021.

- Rémunération Aménageur

Pour l'année 2021, la SHEMA a imputé une dépense de 50 000 € à l'opération, correspondant au forfait annuel de rémunération défini à l'article 2 de l'avenant n°2 de la concession d'aménagement.

- Frais financiers

Nous comptabilisons en 2021 seulement 5 €HT de frais financiers.

Le poste budgétaire « frais financiers » est donc légèrement augmenté pour un montant global de 159 373 €.

3/ - SITUATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2021

➤ Cessions charges foncières

Le poste budgétaire « Cessions charges foncières » a été augmenté de 431 557 €HT par rapport au dernier compte rendu d'activités.

Cette augmentation concerne le prix de cession de l'ilot Matignon. Le projet sur cet ilot correspond à un ensemble immobilier mixte composé de logements dits communautaires, de logements en accession privé et de logements sociaux, ainsi qu'un programme de cellule(s) commerciale(s).

Le calcul du montant de la cession de cet ilot reprend les termes du courrier envoyé par le concédant à la SHEMA, en date du 10 janvier 2022, à savoir une charge foncière de 160 €/m² pour les logements non communautaires ainsi que pour les cellules commerciales.

La charge foncière pour le projet dit communautaire n'est pas valorisée.

Par ailleurs, la commercialisation avant la date de fin de la concession pour certains ilots reste aujourd'hui incertaine :

- L'ilot C3, dont une demande de réservation du terrain a été formulée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin pour y implanter un projet tertiaire.
- L'ilot Matignon malgré le travail mené et rappelé ci-dessus

En ce qui concerne l'ilot A, une promesse de vente a été signée le 12 janvier 2022 avec le groupe KORIAN pour la réalisation d'un centre de réadaptation fonctionnelle.

➤ Subventions

Le budget prévisionnel « Subventions » reste inchangé à hauteur de 3.028.238 €.

Pour rappel, deux subventions émanant du Conseil Régional, pour un montant de 2.321.558€, et de l'ANRU, pour un montant de 706.680 €, ont été attribuées à la SHEMA pour la réalisation des travaux de la place traversante Jacques Hébert et Louis Darinot.

➤ Participations

Le budget prévisionnel « Participations » a été actualisé.

🚧 Participation du concédant aux équipements publics :

La participation du concédant aux équipements publics de la ZAC correspondant aux montants des remises d'ouvrage, a été diminué pour atteindre dans le bilan prévisionnel le montant 10 888 289 € HT.

En fin de concession, le montant de la participation restant à verser sera de 2 389 264 € HT soit 2 867 117 € TTC. De ce montant sera déduit le solde de l'acompte restant à rembourser à la collectivité par le concessionnaire, soit 2 203 749 €.

En conséquence, l'effort financier restant à réaliser par le concédant au terme de la concession en 2023 sera de 663 368 € TTC.

Par ailleurs, au 31 Décembre 2020, 10 702 774 € ont été perçus au titre de la participation du concédant se décomposant de la manière suivante :

- 154 570 € HT au titre de la réalisation du système anti-embâcles,
- 831 224 € HT au titre de la réalisation des ponts franchissant la Divette,
- 463 795 € HT au titre de l'aménagement du Carrefour Carnot Saline,

- 418 119 € HT au titre des dévoiements de réseaux sur le Quai de l'Entrepôt,
- 231 502 € HT au titre de l'aménagement de la rue Pierre Le Conte et du Parking provisoire de l'Hôpital Pasteur,
- 45 304 € HT au titre de la réalisation du réseau d'eaux pluviales de la Place Darinot,
- 6 354 511€ HT au titre de la réalisation des ouvrages publics au 31/12/2016
- 2 203 749 € au titre d'acompte.

- Produits divers (produits de gestion et produits financiers)

Au 31 Décembre 2021, les produits divers représentaient un montant de 286 446 € HT.
Aucune recette n'a été enregistrée sur ces postes en 2021.

4/ - DECISIONS DU CONCEDANT

Il est demandé au conseil municipal :

- **D'approuver le Compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales de l'année 2021 de la concession d'aménagement de la ZAC « Quartier des Bassins », pour un montant de dépenses prévisionnelles de 25 866 147 €HT et un montant de recette prévisionnelles de 25 866 147 €HT.**

ooOoo

BILAN PREVISIONNEL ET TRESORERIE

AU 31 DECEMBRE 2021

