

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

## **CONSEIL MUNICIPAL**

**DÉLIBÉRATION N°DEL2023\_379**  
**SÉANCE DU 6 DÉCEMBRE 2023**

### **47 - ZAC DE GRIMESNIL-MONTURBERT COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) ANNÉE 2022**

La société d'économie mixte Normandie Aménagement a été désignée en qualité de concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grimesnil-Monturbert par délibération du conseil communautaire du 30 juin 2008. La concession a été notifiée le 18 août 2008. Un avenant n°1, signé le 11 juillet 2011, a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2022, conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2011. Un second avenant a été signé le 31 août 2017 afin de revoir la programmation des logements et équipements publics, mais aussi de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2027. L'avenant n°3 signé le 23 décembre 2019 a acté une pause opérationnelle d'une année pour travailler sur la programmation du projet. Enfin, l'avenant n°4 signé le 23 février 2022 prévoyait de fixer les conditions de poursuite de la ZAC en termes de programmation et de financement.

La note de conjoncture et le bilan financier annexés à la présente délibération font état des avancées en 2022 et des perspectives d'aménagement pour la réalisation de la suite de la concession. L'augmentation du coût prévisionnel des travaux n'est que partiellement compensée par la hausse des prix de cessions prévisionnels. Ainsi le bilan d'aménagement est toujours déficitaire à hauteur 499 000 €, à charge de l'aménageur.

Au niveau opérationnel, l'année 2022 a été consacrée aux travaux de finition de la phase 2 et en 2023 aux travaux de viabilisation de la phase 3, destinée à accueillir 159 logements.

En termes de commercialisation, tous les lots de la phase 3 sont commercialisés ou en phase de pré-commercialisation, sauf un macro-lot de 18 logements individuels. Le lot 1D restant sur la phase 1 est aussi en cours de commercialisation avec la réalisation d'un projet d'une trentaine de logements locatifs sociaux.

L'année 2024 sera consacrée :

- au démarrage des constructions des projets immobiliers de la phase 3,
- à la commercialisation des 25 terrains à bâtir libre de constructeur,
- à l'aménagement de l'aire de jeux de la ZAC,
- à l'engagement des études de maîtrise d'œuvre sur la phase 4.

Le conseil municipal est invité à approuver le compte rendu annuel à la collectivité de l'année 2022 de la co

Vu l'avis favorable de la commission n° 3 et après en avoir délibéré, le conseil municipal prend connaissance du rapport présenté.

Heure de vote : <b>19h59</b>		Nombre de votants : <b>55</b>	
<u>Pour</u> : <b>51</b>	<u>Contre</u> : <b>0</b>	<u>Abstentions</u> : <b>4</b> Gilbert LEPOITTEVIN Valérie VARENNE Estelle HAMEL Karine HUREL	<u>NPPV</u> : <b>0</b>

Le Président de Séance,  
**Benoit ARRIVE**

Le Secrétaire de Séance,  
**Sylvie LAINÉ**

PJ : 1

Ville de Cherbourg-en-Cotentin  
Département de la Manche  
**Conseil municipal du 6 décembre 2023**

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 : 47

Date de la convocation et de son affichage : 30 novembre 2023

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

**L'An Deux Mille Vingt-Trois, le six décembre** à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 30 novembre 2023 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

### **PRÉSENTS**

AMBROIS Anne - AMIOT Florence (mandataire Bertrand HULIN jusqu'à son arrivée 17h46) - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard - BERNARD Christian (mandataire BOUSSELMAME Nouredine à son départ 19h53) - BOUSSELMAME Nouredine - BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUVAL Karine - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HAMEL Estelle (arrivée 17h32) - HAMON-BARBÉ Françoise (arrivée à 17h55) - HÉBERT Dominique - HÉRY Sophie - HULIN Bertrand - ISOIRD Valérie (mandataire Bernard BERHAULT jusqu'à son arrivée 19h34) - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile - LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie (mandataire PERRIER Didier jusqu'à son arrivée 17h37) - LEPOITTEVIN Gilbert - LEQUILBEC Frédéric - MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille (mandataire Eddy SAGET à son départ 20h08) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - MORIN Lucie - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PLAINEAU Nadège - RONSIN Chantal - ROUILLÉ Maurice - SAGET Eddy (mandataire TARIN Sandrine jusqu'à son arrivée 19h) - SIMONIN Philippe - SOURISSE Claudine (mandataire LEPOITTEVIN Gilbert à son départ 18h04 jusqu'à son retour 20h20) - TARIN Sandrine - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas (départ 20h20).

### **ABSENTS EXCUSÉS**

BRANTONNE Jean a donné procuration à PECORARO Yvonne  
FAGNEN Sébastien a donné procuration à AMBROIS Anne  
FRANÇOISE Bruno a donné procuration à BROQUAIRE Guy  
HÉBERT Karine a donné procuration à HÉRY Sophie  
HUREL Karine a donné procuration à VARENNE Valérie  
LAGALLARDE Quentin a donné procuration à LAINÉ Sylvie  
MARGUERITTE David a donné procuration à LEQUILBEC Frédéric  
PIC Anna a donné procuration à ARRIVÉ Benoit

Mme Sylvie LAINÉ 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](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification

# C . R . A . C .

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ

# 2 0 2 2



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉALISATION DE LA  
ZAC DE GRIMESNIL-MONTURBERT  
**Quartier Grimesnil**  
À CHERBOURG-EN-COTENTIN

## I – INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

### I.1 – OBJET DE LA CONVENTION ET MISSION DE L'AMÉNAGEUR

Normandie Aménagement a pour mission d'aménager la ZAC communautaire à vocation d'habitat, dite ZAC GRIMESNIL-MONTURBERT, située à Cherbourg-en-Cotentin.

Pour ce faire, elle doit :

- Acquérir les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la ZAC, négocier les conventions de participation qui seront conclues entre le concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire, gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, démolir les bâtiments existants si nécessaire ;
- Réaliser les équipements d'infrastructure de la ZAC ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- Procéder à toutes les études nécessaires et proposer toute modification de programme opportune en cours d'opération ;
- Promouvoir l'opération et mettre en place tous les moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;
- Prendre en charge les tâches d'accueil des usagers et d'animation de la ZAC ;
- Établir les documents comptables et de gestion ;
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination, indispensables pour la bonne fin de l'opération ; assurer une complète information de la personne publique.

### I.2 – DATE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

Au terme d'une mise en concurrence, la Communauté Urbaine de Cherbourg, devenue Cherbourg-en-Cotentin, a attribué la concession d'aménagement pour l'aménagement de la ZAC GRIMESNIL MONTURBERT à Normandie Aménagement, par délibération du 30 juin 2008 (délibération n° 2008-057).

La concession a été notifiée le 18 août 2008 pour une durée initiale de 7 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2015.

L'avenant n° 1, notifié le 1<sup>er</sup> août 2011 proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2022.

L'avenant n° 2 signé le 31 août 2017 prévoit de revoir la programmation des logements et des équipements publics (nouveau plan guide) et de s'accorder sur 3 phases. Il est précisé que la dernière phase sera réalisée par avenant et sur un bilan économique équilibré. Cet avenant 2 proroge, également la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2027.

L'avenant n° 3 signé le 23 décembre 2019 acte une pause de l'opération afin de travailler à la programmation du projet sur 2020, en ayant pour objectif une validation au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.



Suite aux différents échanges, la collectivité a souhaité maintenir la programmation dense que prévue initialement.

Dès lors, à la suite de cette décision, des échanges ont eu lieu pour aboutir à un avenant n° 4 qui a été approuvé en conseil municipal en février 2022 et signé le 2 mars 2022. Il prolonge la durée de la concession de 7 ans portant la fin de la concession d'aménagement au 31 décembre 2034. Cet avenant (n° 4) a pour but également de fixer les conditions associées à cette prolongation de la concession d'aménagement, notamment financières.

### **I.3 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ**

Il s'agit d'imputations forfaitaires de charges destinées à couvrir le coût d'intervention de la société.

Ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :

- Pour l'ensemble des missions concourant à l'exécution des études et travaux d'aménagement, y compris dépenses annexes correspondant aux dépenses apparaissant au bilan prévisionnel initial de l'opération : 569 800 € HT forfaitisés ;  
L'avenant n° 2 a porté cette rémunération forfaitaire à 739 k€ HT.  
L'avenant n° 3 conclu le 23 décembre 2019 a porté cette rémunération forfaitaire à 759 k€ H.T.  
L'avenant n° 4 conclu le 23 février 2022 a porté cette rémunération forfaitaire à 1 127 k€ H.T.
- Pour les missions concourant à la commercialisation des terrains à bâtir :
  - Fixée initialement à 4% du montant HT des cessions de terrains ;
  - L'avenant n° 2, signé en août 2017, a revalorisé ce taux à 5% pour être cohérent avec la nouvelle programmation bâtie. Cet avenant n° 2 précise également que sur la rémunération liée à la commercialisation, 50% seront acquis à la signature des promesses de vente et 50% à la signature des actes authentiques.
- Pour la mission de liquidation de l'opération : 30 000 €.
- L'avenant n° 3, signé en décembre 2019, prévoit le financement de la pause opérationnelle du projet en introduisant une participation de Cherbourg-en-Cotentin estimée à 66 115 € H.T., dont 20 000 € de rémunération forfaitaire supplémentaire.  
(La pause opérationnelle concerne une période de septembre 2019 à septembre 2020.)

### **I.4 – GARANTIE DES EMPRUNTS**

La Commune de Cherbourg-en-Cotentin peut accorder sa garantie aux emprunts contractés par Normandie Aménagement pour la réalisation de l'opération.

Il n'est pas prévu de recours à l'emprunt dans le bilan prévisionnel de l'opération.

### **I.5 – AVANCES**

L'avenant n° 1 au traité de concession signé le 11 juillet 2011, prévoit la mise en œuvre d'une avance par la collectivité. Ces avances sont régies par une convention d'avance notifiée le 31 août 2011.

En 2022, cette convention a fait l'objet d'un avenant en relation avec l'avenant n°4 au traité de concession pour mettre en place les conditions de prolongation et de portage adaptées au maintien d'un programme dense souhaité par la collectivité concédante.

## I.6 – ETAT DES PROCÉDURES

### I.6.a - Procédure administrative :

	Dates
Délibération d'approbation de la concession par la collectivité	30.06.2008
Signature du traité de concession	05.08.2008
Notification du traité de concession à Normandie Aménagement	14.08.2008
Signature de l'avenant n° 1 (délibération du 27 juin 2011)	11.07.2011
Notification avenant n° 1	13.07.2011
Signature de l'avenant n° 2 (délibération du 28 juin 2017)	31.08.2017
Notification de l'avenant n° 2	12.09.2017
Signature de l'avenant n° 3 (délibération du 16 décembre 2019)	23.12.2019
Notification de l'avenant n° 3	06.03.2020
Signature de l'avenant n° 4 (délibération du 23 février 2022)	02/03/2022
Notification de l'avenant n° 4	13/04/2022
Fin de la concession (après notification de l'avenant n°4)	31.12.2034
Signature de la convention d'avance	02.08.2011
Notification de la convention d'avance	31.08.2011
Notification de l'avenant n° 1 de la convention d'avances	26.02.2014
Expiration de la convention d'avance	31.12.2027
Notification de l'avenant n° 2 de la convention d'avances	04.04.2022
Acte / délibération	30.03.2022

### I.6.b - Procédure d'aménagement :

Création de ZAC	Délibération du Conseil communautaire	30.06.2008
DUP (CUC / EPFN)	Arrêté préfectoral	08.07.2009
Arrêté de pénétrer	Arrêté préfectoral	17.12.2009
	Arrêté CUC	26.02.2010
Programme des équipements publics	Délibération de la Ville de Cherbourg	15.12.2011
	Délibération du Conseil communautaire	25.11.2011
Dossier de réalisation	Délibération du Conseil communautaire	25.11.2011
Dossier Loi sur l'Eau	Arrêté préfectoral	14.01.2013

### I.6.c - Concertation et enquêtes :

Aucune concertation réglementaire n'a été diligentée dans le cadre de la concession.

Une information au public est prévue dans la continuité de la concertation engagée avec les Conseils de Quartier par la Communauté Urbaine de Cherbourg (CUC) et par la Ville de Cherbourg-en-Cotentin.

En collaboration avec les services de la CUC et de la Ville de Cherbourg, une réunion d'information, de destination des conseils de quartier, s'est tenue le 17 septembre 2015. Celle-ci a eu pour objet de présenter l'avancement des travaux de la phase n° 1, ainsi que les premières orientations de plan masse et de programmation de la phase n° 2.

Une réunion publique s'est tenue le 15 février 2018 avec les conseils de quartier pour présenter les travaux de la phase 2.

Une réunion publique est intervenue le 22 septembre 2022 avec les conseils de quartier pour présenter les travaux de la phase 3.

En 2023, une nouvelle réunion publique se tiendra dans le cadre de la programmation des travaux de l'aire de jeux de la ZAC afin de déterminer les travaux à réaliser.

## I.7 - SURFACE GLOBALE COMMERCIALISABLE DE LA ZONE

La surface de la ZAC est estimée à 39 ha y compris les emprises publiques.

Le dossier de réalisation approuvé comporte le programme global de constructions suivant :

### Programme de la surface de plancher autorisée, y compris sur les équipements publics :

Prévisionnel « logements et services à la population » de **100 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, soit environ 800 logements, et *un plafond de 1600 m<sup>2</sup> affectables aux services à la population.*

Prévisionnel pour équipements publics ou d'intérêt collectif constitués d'une réserve de **15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

**Soit un global maximal de 115 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Le prévisionnel pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et/ou paysagés représente une surface globale de 7 ha.



Plan de délimitation de la ZAC



<b>SDP au 31/12/2022</b>		
<b>Etat</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Phases</b>
Total	115 000	-
Consommée	12 572	1 et 2
Sous PUV	2 790	3
Option	2 735	3
<b>Restante</b>	<b>96 723</b>	

## II – RÉALISATIONS DE L'ANNÉE ET PRÉVISIONS

### II.1 – NOTE DE CONJONCTURE - Avancement de l'opération

#### Synthèse de l'avancement et des perspectives :

La collectivité a choisi de maintenir les objectifs initiaux de densité en s'accordant avec Normandie Aménagement sur un avenant au contrat de concession. La paralysie commerciale des programmes denses de ces dix dernières années s'est conclue par des échanges en 2021 définissant une nouvelle base pour poursuivre l'opération. L'avenant n° 4 a permis de revoir le bilan, de prolonger la concession, d'appuyer la trésorerie et de racheter les fonciers délaissés. Le travail réalisé en 2021 a été approuvé en conseil municipal de février 2022.

Sur l'aspect programmatique, il faut retenir aussi que le SCOT a été approuvé le 15 décembre 2022 par le syndicat mixte du Cotentin. Un travail se poursuit également pour l'élaboration du PLUI : le Quartier Grimesnil est concerné par un zonage 2AU sur toutes les phases 2, 3, 4 et 5. La mise en œuvre du PLUI devra tenir compte de cette modification permettant ainsi d'assurer la bonne fin des opérations. Les modalités ont été confirmées par Cherbourg en Cotentin par courrier du 18 juillet 2022.

La dynamique commerciale lancée depuis 2021 a permis la pré commercialisation de la quasi-totalité des lots de la phase 3. Seul un macro-lot de 18 maisons individuelles reste sans réservation.

Cependant, malgré la tension foncière du territoire, le contexte économique difficile annoncé pour 2023 présume un rythme commercial délicat pour les promoteurs/constructeurs. L'inflation du coût des matières premières et matériaux démarrée sur 2021 s'est accentuée sur l'année 2022. L'accès à l'emprunt pour les acquéreurs se complexifie fortement également.

Cela impacte directement les délais de commercialisation.

Le macro-lot 1 D sur la phase 1 dont la programmation est aussi dense, reste toujours vacant. Un travail a été engagé en 2022 avec 3F Normandie. La programmation proposée par le bailleur pose cependant question au vu de la densité proposée par la réalisation de logements collectifs.

Le nouveau paysage économique qui se dessine requiert un accompagnement de la collectivité et de Normandie Aménagement pour soutenir les bailleurs dans leur demande d'agrément LLS. La doctrine de la DDTM, en lien avec le préfet, tend à restreindre le nombre d'agrément par bailleur et par territoire. Cette pratique vient directement réduire les capacités de mixité dans l'opération qui fixe 25% de logements locatifs sociaux minimum.

En termes de livraison des espaces publics, il est prévu que la rétrocession fasse l'objet d'une réitération devant notaire dans le courant de l'année 2023 pour la phase 1 et en 2024 pour la phase 2.

Enfin, la phase 3, ouverte à la commercialisation auprès des promoteurs depuis mai 2021, a fait l'objet d'un rendu PRO qui a été validé en début d'année 2022. Les marchés de travaux ont été passés au cours de l'été 2022. Il est envisagé un démarrage du chantier en mars 2023 pour une durée de 6 mois. Les enjeux de la phase 3 portent sur la préservation des arbres remarquables de la chasse du Monturbert. L'AVP initial de l'opération prévoyait une traversée de la chasse reliant les parties nord et sud de la phase 3.

Le souhait de la collectivité et les solutions techniques de la MOE, ont permis de recréer un sentier piéton, des accès véhicules aux deux parties de la phase en cohérence avec la politique de préservation des paysages bocagers.

Aussi, la répartition des aires de jeux sur les différentes phases a été revue. Les aires de jeux seront rassemblées en une unique aire proche du blockhaus. Ce choix de la collectivité repose sur une meilleure gestion des espaces publics de jeux et permet une offre plus étoffée. Le lancement des études par la MOE est prévu pour le début d'année 2023.

## II.2 – ACQUISITIONS

### Acquisitions foncières :

*Rappel : Une convention entre l'EPFN et la Communauté Urbaine de Cherbourg régie les conditions et obligations liées aux acquisitions et au portage foncier des terrains nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Grimesnil-Monturbert avant rachat par le concessionnaire.*

L'année 2022 a fait l'objet de l'acquisition des parcelles de la phase 3 appartenant à la ville.

Année	Phase	Référence cadastrale		Surface m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup> h.t.	€ h.t. total	Propriétaire
2013	1	383 AY	77	7 100	7,69	358 333	EPFN → NA
		383 AY	78	7 650			
		383 AY	92	2 680			
		383 AY	93	3 030			
		383 AY	94	4 060			
		383 AY	95	10 800			
		383 AY	401	4 788			
		383 AY	955	4 758			
		383 AY	958	1 719			
<b>Sous total phase 1</b>				<b>46 585</b>	<b>7,69</b>	<b>358 333</b>	
2014	Néant						
2105	Néant						
2016	Néant						
2017	Néant						
2018	2	383 AX	132	9 720	5,78	231 906	EPFN → NA
		383 AX	432	12 658			
		383 AX	434	659			
		383 AX	436	8 148			
		383 AX	438	8 914			
		383 AX	531	51	5,89	1 432	
		383 AX	532	32			
		383 AX	526	92			
		383 AX	528	68			
		<b>Sous total phase 2</b>					
2019	Sans objet						
2020	Sans objet						
2021	Sans objet						
2022	3	383 AN	310	461	4	118 592	Ville → NA
		383 AN	311	451			
		383 AN	312	454			
		383 AN	313	470			
		383 AN	314	403			
		383 AN	315	435			
		383 AN	316	382			

	383 AN	317	342		
	383 AN	318	299		
	383 AN	319	402		
	383 AN	320	2540		
	383 AN	321	2083		
	383 AN	287	245		
	383 AN	288	283		
	383 AN	289	297		
	383 AN	290	477		
	383 AN	291	440		
	383 AN	292	430		
	383 AN	293	413		
	383 AN	295	1816		
	383 AX	611	37		
	383 AX	612	133		
	383 AX	613	212		
	383 AX	614	42		
	383 AX	615	259		
	383 AX	616	162		
	383 AX	617	174		
	383 AX	618	319		
	383 AX	619	181		
	383 AX	620	301		
	383 AX	621	2399		
	383 AX	622	1565		
	383 AX	623	107		
	383 AX	624	61		
	383 AX	625	169		
	383 AX	626	204		
	383 AX	627	214		
	383 AX	628	203		
	383 AX	629	262		
	383 AX	630	133		
	383 AX	631	9388		
	<b>Sous total Phase 3</b>		<b>29648</b>	4	118 592
	<b>Total des acquisitions (hors frais)</b>		<b>116 575</b>		<b>710 263</b>

#### Perspectives d'acquisitions :

Dans la continuité du lancement de la phase 3, il est prévu l'acquisition des parcelles EPFN en janvier 2023.





Avancement des acquisitions foncières auprès de l'EPFN et des autres propriétaires fonciers de la ZAC  
Décembre 2015

Fond de plan : EPN ; superposition : Normandie Aménagement



**Archéologie préventive :**

Le site est purgé de la condition archéologique sur sa globalité.



## II.3 – ÉTUDES ET TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

### II.3.a. - Les réalisations

La phase 1 de l'opération est aujourd'hui terminée et fera l'objet d'une rétrocession à la collectivité dans le courant de l'année 2023.

Les travaux de viabilisation de la phase 2 (tranche 1 et tranche 2 avec transformation de macro-lots) sont aujourd'hui achevés. Les travaux de revêtement définitif ont été réalisés dans leur quasi-totalité sur le second semestre 2022. Les dernières reprises sont prévues pour le premier trimestre 2023. La réception des ouvrages sera à réaliser en 2023.

### II.3.b. - Marchés passés en 2022

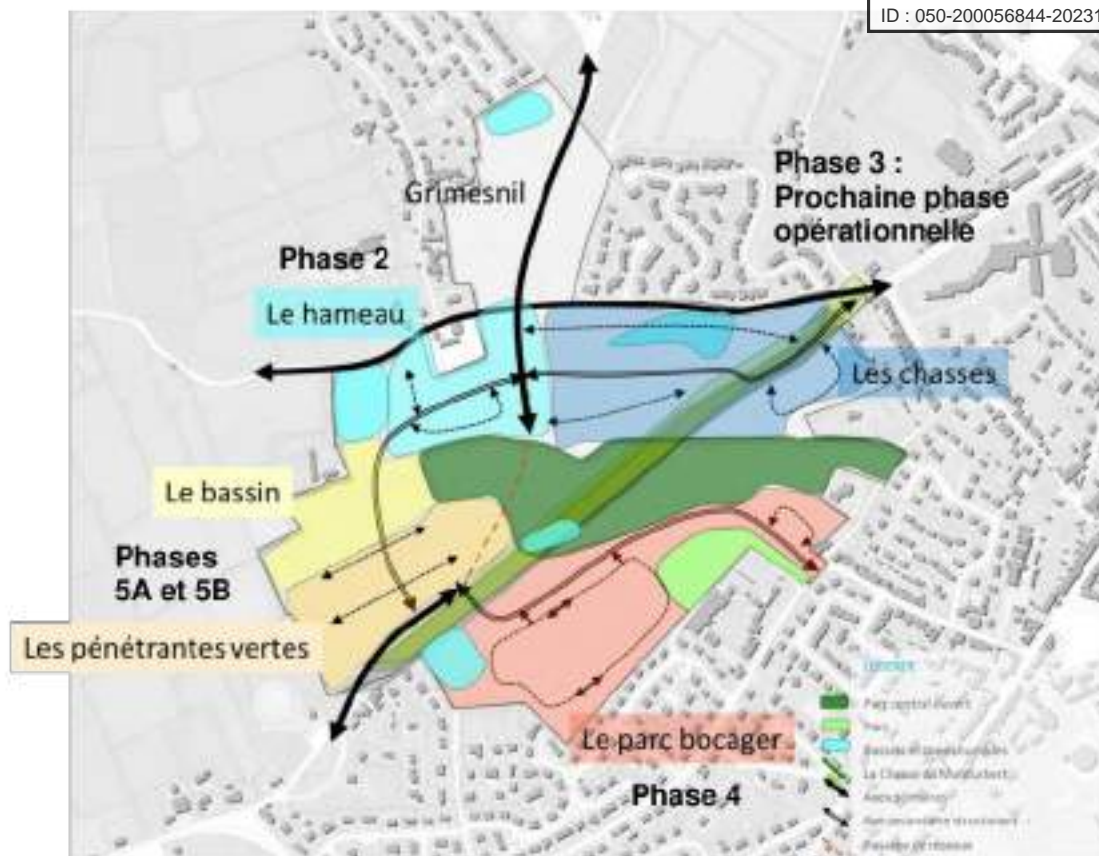
Les marchés de travaux de la phase 3 ont été passés :

N° marché	titulaire	Intitulé et numéro lot	Montant HT	Date de notification
M22.26382	MASTELLOTTO	Lot 1 : Terrassements, voirie, assainissement	1 292 868,67 €	23-sept.-22
M22.26308	BOUYGUES ES	Lot 2 : Réseaux souples	514 998,00 €	16-août-22
M22.26309	VALLOIS	Lot 3 : Aménagements paysagers	266 480,90 €	16-août-22

### II.3.c. - Les perspectives

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Secteurs	Phases	Planning de réalisation	Planning de commercialisation
Le hameau	Phase 2	2018-2023	2018-2020
Les chasses	Phase 3	2023-2026	2021-2023
Le bassin Les pénétrantes vertes	Phase 5A et 5B	2026-2029	2025
Le parc bocager	Phase 4	2030-2033	2030

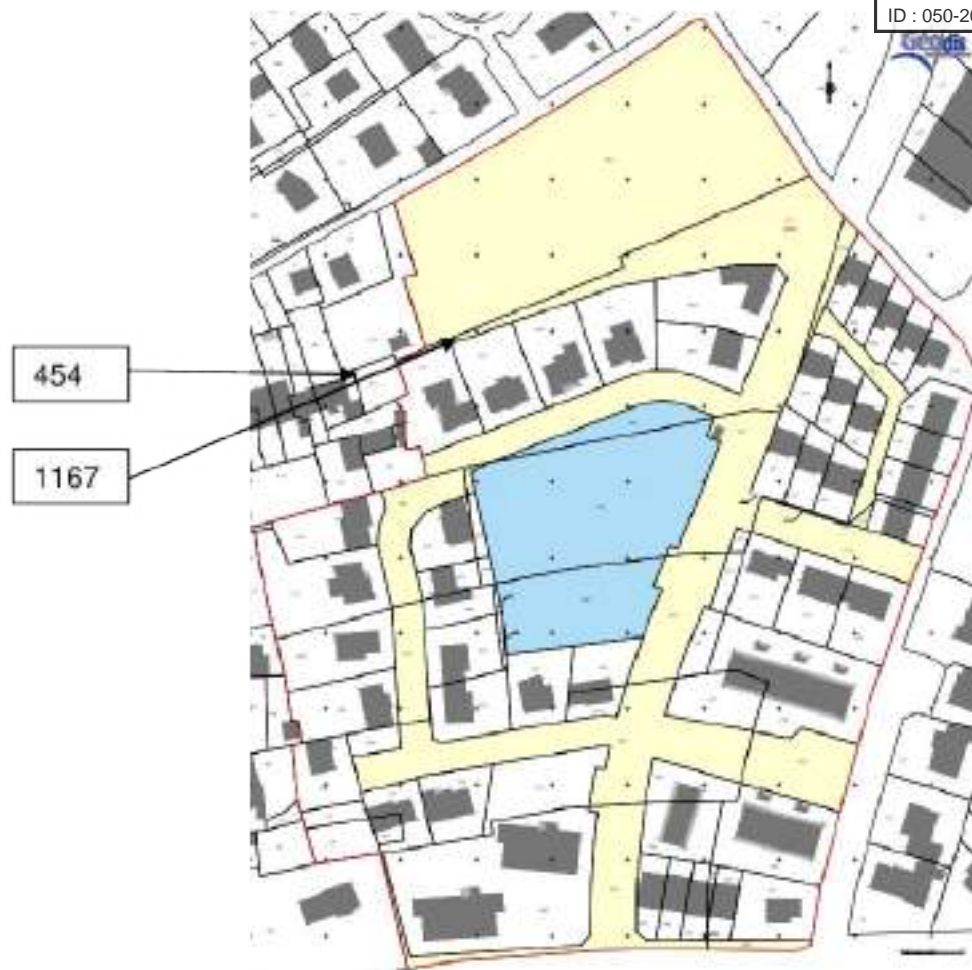


Plan de phasage prévisionnel de la ZAC

Le PRO de la phase 3 a été validé en début d'année 2022 en vue d'un démarrage des travaux au premier semestre 2023.

#### II.3.d. – Rétrocessions au concédant

La réitération notariale des espaces publics de la phase 1 est prévue pour 2023.



Un DMPC (Document Modificatif du Parcellaire Cadastral) a été réalisé par Géodis, géomètre de l'opération, afin de diviser la parcelle 1022 en deux parcelles : la parcelle 1168 correspondant aux espaces publics et la parcelle 1167 correspondant à la servitude de passage permettant l'accès à la parcelle 454. La parcelle 1167 sera exclue de la rétrocession.

## II-4 – COMMERCIALISATION

### II.4.a – Réalisations

#### Communication commerciale :

Les canaux classiques de presse, d'affichage publicitaire et d'annonces suffisent à ce jour à maintenir le rythme continu de commercialisation et seront mis en œuvre dans le cadre des lancements commerciaux des terrains à bâtir, notamment pour la phase 3.

Il est prévu de remettre à jour la bulle de vente et les panneaux d'information/commercialisation des opérations (Grimesnil et Tôt Sud Margannes) lors du premier semestre 2023.

Par ailleurs, Normandie Aménagement continue à présenter les potentialités de la ZAC auprès des promoteurs et bailleurs afin de commercialiser les macro-lots.

#### Etat d'avancement de la commercialisation Phase 1 :

Seul le lot 1D (îlot central) est toujours disponible, depuis 2011 : surface de 4 591 m<sup>2</sup> avec une programmation de 17 maisons de ville.

Depuis 2020, plusieurs contacts sans suite ont eu lieu avec des promoteurs potentiels, sans que les projets n'aboutissent :

- Nexity
- Kaufman and Broad
- Apolonia (Groupe Nexity)
- Groupe DUVAL
- Tradiroc, constructeur de maisons individuelles
- Langrez SAS, société administratrice de biens
- Le groupe Réalités dans le cadre de sa prospection foncière pour développer un projet en partenariat avec Naval Group. A noter que ces derniers ont retenu l'opération Tôt Sud Margannes pour leur étude de faisabilité.
- Pierres Normandes
- 3F Normandie (Immobilière Basse Seine)

En 2022, Immobilière Basse Seine a travaillé sur un projet d'une trentaine de logements collectifs. Le projet a été suspendu en fin d'année 2022 en raison d'une programmation trop dense et de la difficulté pour le bailleur social de maintenir les haies existantes sur la parcelle. Un état sanitaire des haies doit avoir lieu en début d'année 2023 afin de statuer sur leur maintien ou non.

### Etat d'avancement de la commercialisation Phase 2 :

La commercialisation des terrains à bâtir est un succès confirmé. L'ensemble des lots sont sous PUV ou vendus.

Globalement sur la phase 2, à fin 2022, on dénombre :

- 9 maisons individuelles non construites ou en construction
- 48 maisons individuelles livrées
- 25 appartements et 5 maisons de ville livrés

Le lot 2.14.B sera mis en commercialisation pour un terrain non constructible suite à la découverte d'une source d'eau sur la parcelle. Sa charge foncière sera revue à la baisse et il sera proposé en 2023 au propriétaire du lot 2.14.A afin d'étendre son espace extérieur.

### Etat d'avancement de la commercialisation Phase 3 :

Cette année 2022 a permis de maintenir la dynamique de commercialisation entamée depuis 2021 avec notamment les réservations suivantes :

- Presqu'île Habitat : 32 LLS
- European Homes : 19 maisons de ville en accession libre, 8 intermédiaires et 27 collectifs
- Maisons Delacour : 23 maisons de ville en accession libre
- Logimanche : 7 PSLA

En l'état de la prévision commerciale, il ne resterait que 1 macro-lot au sud-ouest de la phase pour une programmation de 18 logements individuels. Normandie Aménagement poursuit la prospection promoteurs et bailleurs sur 2023.

Normandie Aménagement ouvrira en 2023 la commercialisation des 25 terrains à bâtir libres de constructeurs.

Au total, la phase 3 accueillera 159 logements.



## II.4.b – Surfaces commercialisées

### Phase 1 :

Cf. années précédentes. Tableau inchangé.

### Phase 2 :

Les tableaux ci-après présentent l'avancement de la commercialisation de cette phase au 31 décembre 2022 :

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Statut commercial au 31-12-2021
2.1.A TAB 1	Maison individuelle	1	828	Vendu
2.1.B TAB 2	Maison individuelle	1	580	Vendu
2.1.C TAB 3	Maison individuelle	1	554	Vendu
2.1.D TAB 4	Maison individuelle	1	447	Vendu
2.6.A TAB 5	Maison individuelle	1	439	Vendu
2.6.B TAB 6	Maison individuelle	1	569	Vendu
2.6.C TAB 7	Maison individuelle	1	673	Vendu
2.6.D TAB 8	Maison individuelle	1	401	Vendu
2.6.E TAB 9	Maison individuelle	1	398	Vendu
2.8.A TAB 10	Maison individuelle	1	573	Vendu
2.8.B TAB 11	Maison individuelle	1	504	Vendu
2.8.C TAB 12	Maison individuelle	1	506	Vendu
2.8.D TAB 13	Maison individuelle	1	490	Vendu
2.9.A TAB 14	Maison individuelle	1	470	Vendu
2.9.B TAB 15	Maison individuelle	1	397	Vendu
2.9.C TAB 16	Maison individuelle	1	395	Vendu
2.9.D TAB 17	Maison individuelle	1	413	Vendu
2.9.E TAB 18	Maison individuelle	1	704	Vendu
2.9.F TAB 19	Maison individuelle	1	411	Vendu
2.9.G TAB 20	Maison individuelle	1	627	Vendu
2.10.A TAB 21	Maison individuelle	1	522	Vendu
2.10.B TAB 22	Maison individuelle	1	845	Vendu
2.10.C TAB 23	Maison individuelle	1	613	Vendu
2.10.D TAB 24	Maison individuelle	1	585	Vendu
2.14.A TAB 25	Maison individuelle	1	580	Libre
2.14.B TAB 26	Maison individuelle	1	623	Vendu
2.14.C TAB 27	Maison individuelle	1	719	Vendu
2.14.D TAB 28	Maison individuelle	1	458	Vendu
2.5.A TAB 29	Maison individuelle	1	366	Vendu
2.5.B TAB 30	Maison individuelle	1	345	Vendu
2.5.C TAB 31	Maison individuelle	1	430	Vendu
2.2.A	Maison individuelle	1	399	Vendu
2.2.B	Maison individuelle	1	544	Vendu
2.4.A	Maison individuelle	1	592	Vendu
2.4.B	Maison individuelle	1	343	Vendu



2.4.C	Maison individuelle	1	555	Vendu
2.4.D	Maison individuelle	1	469	Vendu
2.4.E	Maison individuelle	1	330	Vendu
2.4.F	Maison individuelle	1	332	Vendu
2.4.G	Maison individuelle	1	518	Vendu
2.7.A	Maison individuelle	1	465	Vendu
2.7.B	Maison individuelle	1	306	Vendu
2.7.C	Maison individuelle	1	328	Vendu
2.7.D	Maison individuelle	1	301	Vendu
2.7.E	Maison individuelle	1	298	Vendu
2.7.F	Maison individuelle	1	321	Vendu
2.7.G	Maison individuelle	1	385	Vendu
2.11.A	Maison individuelle	1	265	Vendu
2.11.D	Maison individuelle	1	255	Vendu
2.11.E	Maison individuelle	1	427	Vendu
2.12.A	Maison individuelle	1	528	Vendu
2.12.B	Maison individuelle	1	373	Vendu
2.12.C	Maison individuelle	1	322	Vendu
2.13.A	Maison individuelle	1	421	Vendu
2.13.B	Maison individuelle	1	423	Vendu
2.13.D	Maison individuelle	1	302	Vendu
2.13.E	Maison individuelle	1	306	Vendu
2.13.F	Maison individuelle	1	375	Vendu
2.3	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/maison de ville	29	10 910	Vendu
<b>Total Phase 2</b>		<b>87</b>	<b>37 642</b>	
Total sous PUV		0	0	0%
Total commercialisé		86	37 062	99%
Restant à commercialiser		1	580	1%

#### II.4.c – Perspectives :

##### Phase 3 :

Les tableaux ci-après présentent l'avancement de la commercialisation de cette phase au 31 décembre 2022 :

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2022
3.1	Maison de ville	1	230	05/2021	Option
3.2	Maison de ville	1	285	05/2021	Option
3.3	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/maison de ville	32	4 439	05/2021	Option
3.4	Maison de ville	1	227	05/2021	Option
3.5	Maison de ville	1	163	05/2021	Option

3.6	Maison de ville	1	177	05/2021	Option
3.7	Maison de ville	1	180	05/2021	Option
3.8	Maison de ville	1	186	05/2021	Option
3.9	Maison de ville	1	271	05/2021	Option
3.10	Maison de ville	1	259	05/2021	Option
3.11	Maison de ville	1	162	05/2021	Option
3.12	Maison de ville	1	174	05/2021	Option
3.13	Maison de ville	1	169	05/2021	Option
3.14	Maison de ville	1	204	05/2021	Option
3.15	Maison de ville	1	214	05/2021	Option
3.16	Maison de ville	1	203	05/2021	Option
3.17	Maison de ville	1	262	05/2021	Option
3.18	Maison de ville	11	2 537	05/2021	Option
3.19	Maison de ville	12	2 591	05/2021	Option
3.20	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/maison de ville	23	2 399	05/2021	Option
3.21	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/maison de ville	12	1 565	05/2021	Option
3.22	Maison de ville	1	301	05/2021	Option
3.23	Maison de ville	1	181	05/2021	Option
3.24	Maison de ville	1	319	05/2021	Option
3.25	Maison individuelle	1	502	09/2022	Libre
3.26	Maison individuelle	1	537	09/2022	Libre
3.27	Maison individuelle	1	372	09/2022	Libre
3.28	Maison individuelle	1	371	09/2022	Libre
3.29	Maison individuelle	1	472	09/2022	Libre
3.30	Maison individuelle	1	458	09/2022	Libre
3.31	Maison individuelle	1	495	09/2022	Libre
3.32	Maison individuelle	1	592	09/2022	Libre
3.33	Maison individuelle	1	552	09/2022	Libre
3.34	Maison individuelle	1	494	09/2022	Libre
3.35	Maison individuelle	1	394	09/2022	Libre
3.36	Maison individuelle	1	408	09/2022	Libre
3.37	Maison individuelle	1	379	09/2022	Libre
3.38	Maison individuelle	1	427	09/2022	Libre
3.39	Maison individuelle	1	559	09/2022	Libre
3.40	Maison individuelle	1	403	09/2022	Libre
3.41	Maison individuelle	1	413	09/2022	Libre
3.42	Maison individuelle	1	399	09/2022	Libre
3.43	Maison individuelle	1	297	09/2022	Non ouvert
3.44	Maison individuelle	1	283	09/2022	Non ouvert
3.45	Maison individuelle	1	343	09/2022	Non ouvert
3.46	Maison individuelle	1	459	09/2022	Non ouvert
3.47	Maison individuelle	1	459	09/2022	Non ouvert
3.48	Maison individuelle	1	439	09/2022	Non ouvert

3.49	Maison individuelle	1	511	09/2022	Non ouvert
3.50	Maison individuelle	1	453	09/2022	Non ouvert
3.51	Maison individuelle	1	470	09/2022	Non ouvert
3.52	Maison individuelle	1	454	09/2022	Non ouvert
3.53	Maison individuelle	1	451	09/2022	Non ouvert
3.54	Maison individuelle	1	461	09/2022	Non ouvert
3.55	Maison de ville	7	2 608	05/2021	Option
3.56	Maison individuelle	1	435	09/2022	Non ouvert
3.57	Maison individuelle	1	403	09/2022	Non ouvert
3.58	Maison individuelle	1	384	09/2022	Non ouvert
3.59	Maison individuelle	1	344	09/2022	Non ouvert
3.60	Maison individuelle	1	334	09/2022	Non ouvert
3.62	Maison individuelle	1	519	09/2022	Non ouvert
3.63	Maison individuelle	1	538	09/2022	Non ouvert
3.64	Maison individuelle	1	541	09/2022	Non ouvert
3.65	Maison individuelle	1	487	09/2022	Non ouvert
3.66	Maison individuelle	1	440	09/2022	Non ouvert
3.67	Maison individuelle	1	430	09/2022	Non ouvert
3.68	Maison individuelle	1	413	09/2022	Non ouvert
<b>Total Phase 3</b>		<b>159</b>	<b>38 881</b>		
Total sous PUV		0	0		0%
Total commercialisé		116	20 306		53%
Restant à commercialiser		43	18 575		47%

La pré-commercialisation des lots sur la phase 3 auprès des acteurs sera concrétisée par la signature de PUV au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## II.5 – EMPRUNTS & TRÉSORERIE

### II.5.a – Tableau des emprunts

Aucun emprunt n'a été contracté.

### II.5.b – Avances

Une convention d'avance a été mise en place à hauteur de 3 850 k€ HT.

Les conditions de rémunération sont définies chaque année par le concédant dont le taux est fixé sur la variable EONIA conformément à la convention.

En 2022, les frais sur avances se sont élevés à 6338,02 € HT.

La mobilisation à fin 2022 est de 2 650 000 € HT.

En 2022, un remboursement de 1 000 000 € HT a été réalisé au dernier trimestre.

L'avenant n° 4 a permis la modification des conditions de l'avance. Un avenant à la convention d'avance a été signé en 2022. Cet avenant consiste à :

- Un allongement de la convention pour se caler à la fin de l'opération ;

- Une répercussion du taux d'intérêt en vigueur pour la collectivité (0,10% en date de l'avenant) avec plafonnement à un taux de 0,5% sur la durée de l'opération ;
- Un remboursement d'une partie de l'avance à hauteur de 1 million d'euros en 2022 et le reste aux termes de l'opération avec une possibilité de remboursement anticipé si l'équilibre financier est assuré pour la fin de l'opération.

### II.5.c - Court terme :

La convention financière passée entre la société et la Caisse des Dépôts et Consignations n'a plus cours.

Les soldes de trésorerie sont soumis aux conditions de fonctionnement des comptes courants d'associés, avec calcul basés sur le taux d'intérêt légal et sur l'assiette représentée par la trésorerie mis à disposition de la concession par Normandie Aménagement.

Il n'y a pas eu de frais financiers sur découvert pour l'année 2022.

## II.6 – LES SUBVENTIONS

### II.6.a – Subventions versées dans l'année

Aucune subvention n'est prévue au traité de concession.

### II.6.b - Perspectives

Il n'est pas prévu de subvention sur les travaux projetés dans le cadre du traité de concession.

## II.7 – LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITÉ

Conformément à l'avenant n°3, il est prévu une participation du concédant à hauteur de 66 165 € HT.

En 2022, la collectivité a participé à la hauteur de 47 938,01€ H.T suite à l'avenant de pause opérationnelle. Cela comprend donc : la rémunération aménageur, les avenants aux marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux, les frais liés à la relance de la commercialisation, les frais de l'avance de Cherbourg-en-Cotentin ainsi que la taxe foncière sur les terrains portés par Normandie Aménagement.

## II.8 – PARTICIPATION DES CONCESSIONNAIRES

Celle-ci sera déterminée dans le cadre des conventions signées avec les concessionnaires.

\*\*\*\*\*



Designation lignes budgétaires	Cumul HT réalisé au 31/12/2021	2 022	Cumul HT réalisé au 31/12/2022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	Avenant n°4			
																BPO actualisé	Différence BPO Approuvé HT	Ecart	
<b>DEPENSES</b>																			
ACQUISITIONS	664	333	997			433				406							1 836	1 833	3
ETUDES ET DIVERS OPERATIONNEL	28	3	31	7	0	10				10							58	58	0
ARCHEOLOGIE PREVENTIVE		0															0	0	0
TRAVAUX D'AMENAGEMENT (y compris)	3 587	229	3 816	1 458	588	500	1 582	1 042	297	287	1 655	893	331	331	14		12 924	11 417	1 507
HONORAIRES URBANISTE DE ZAC	46	1	47	34	30	33	35	30	25	25	29	25	25	25	20		383	383	0
MAITRISE D'OEUVRE	298	45	284	190	76	66	207	135	39	39	215	129	43	47			1 470	1 253	217
SPB	22	1	23	10	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4			74	74	0
GEOMETRE	87	7	74	15	7	7	15	7	6	6	15	5	5	5	5		172	172	0
FRAIS DIVERS	76	13	83	13	9	7	11	11	8	8	15	16	10	3	4		199	140	59
PUBLICITE / FRAIS DE	132	0	133	27	27	20	33	20	15	10	35	20	10	10	15		375	374	0
FRAIS SUR AVANCE	195	6	201	20	13	13	13	16	16	16	16	16	16	16	0		374	374	0
FRAIS SUR DECOUVERT	23		23														23	23	0
REMUNERATION AMENAGEUR (FORFAIT)	629	45	674	18	18	61	65	4	8	69	90	44	45	40	10		1 146	1 146	0
REMUNERATION COMMERCIALISATION 5% DU HT	209	5	214	43	129	30	0	57	57	72	72	154	96	26	0		953	857	96
REMUNERATION DE LIQUIDATION FORFAIT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30		30	30	0
<b>SOUS-TOTAL CHARGES HT</b>	<b>6 598</b>	<b>700</b>	<b>6 638</b>	<b>1 834</b>	<b>982</b>	<b>1 213</b>	<b>1 976</b>	<b>1 327</b>	<b>475</b>	<b>961</b>	<b>2 148</b>	<b>1 408</b>	<b>686</b>	<b>507</b>	<b>98</b>		<b>20 173</b>	<b>18 212</b>	<b>1 961</b>
			0,00%	0,00%	-80,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,500	0,00%	0,00%	0,00%	0,500	0,00%		-80,00%		
<b>RECETTES</b>																			
DESSIONS	4 418	205	4 623	863	2 583	655	0	1 144	1 144	1 483	1 483	3 084	1 905	510	0		18 408	17 479	1 900
TAB	3 605	205	3 810	0	1 310	655	0	1 144	1 144	288	288	1 021	1 021	510	0		11 186	8 083	3 101
MACRO	813	0	813	863	1 274	0	0	0	0	1 193	1 193	2 063	884	0	0		8 222	7 394	708
PRODUITS DIVERS	41	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		41	43	-2
PARTICIPATION C.E.C.	56	18	48														48	66	18
AUTRES PARTICIPATION (ERDF)	106	0	106	11	10		10	10		10	10				10		177	177	0
<b>SOUS-TOTAL RECETTES HT</b>	<b>4 632</b>	<b>187</b>	<b>4 819</b>	<b>874</b>	<b>2 593</b>	<b>655</b>	<b>10</b>	<b>1 154</b>	<b>1 144</b>	<b>1 489</b>	<b>1 489</b>	<b>3 084</b>	<b>1 905</b>	<b>510</b>	<b>18</b>		<b>19 674</b>	<b>17 764</b>	<b>1 909</b>
<b>TRESORERIE BRUTE CUMULEE</b>																			
	-1 307	-513	-1 821	-861	1 611	-558	-1 966	-173	669	478	-689	1 678	1 320	3	-88		-499	-448	-51
<b>FINANCEMENTS</b>																			
Encaissement Emprunts	0	0	0														0	0	0
Encaissement Avances	3 650		3 650	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0		4 650	3 650	800
Remboursement Emprunts	0		0														0	0	0
Remboursement Avances		-1 000	-1 000	0	0	0	0				-500	-500			-2 000		-4 650	-3 650	-800
<b>Sous-total financements</b>	<b>3 650</b>	<b>-1 000</b>	<b>2 650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-500</b>	<b>-500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 000</b>				
IVA RESIDUELLE	-152																		
DEPENSES NON REGLEES/RECETTES N	34																		
<b>Tresorerie fin de période</b>	<b>2 212</b>		<b>829</b>	<b>-131</b>	<b>1 480</b>	<b>921</b>	<b>-45</b>	<b>-218</b>	<b>451</b>	<b>929</b>	<b>-260</b>	<b>917</b>	<b>2 237</b>	<b>2 241</b>	<b>-497</b>		<b>-499</b>	<b>-448</b>	<b>-51</b>