

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

## CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2023\_380  
SÉANCE DU 6 DÉCEMBRE 2023

### 48 - ZAC DES BASSINS COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) ANNÉE 2022

Par délibération du conseil communautaire du 30 mars 2006, la communauté urbaine de Cherbourg décide de confier la mission d'aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Quartier des Bassins » située sur le territoire de Cherbourg-Octeville, à la SHEMA, société d'économie mixte d'aménagement, 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 cette concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016. L'avenant n°1 à la concession, actant cette prolongation, a été signé le 12 avril 2012. Par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2016, la commune de Cherbourg-en-Cotentin approuve le prolongement de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2021, l'avenant n°2 au traité de concession est donc 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 par la signature de l'avenant n°3. Enfin, conformément à la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2023, l'avenant n°4 au traité de concession a été signé le 7 novembre 2023. Cet avenant prolonge la concession jusqu'au 31 décembre 2027 afin de permettre la réalisation du projet immobilier sur l'îlot dit Matignon et de modifier la rémunération du concessionnaire pour le suivi et la réalisation de ce projet.

La note de conjoncture et le bilan financier annexés à la présente délibération font état des avancées de l'aménagement de la ZAC en 2022, 2023 et détaillent les évolutions des dépenses et des recettes du bilan par rapport à l'année précédente.

En 2022, les études et honoraires correspondent principalement au suivi des études du projet de l'îlot dit Matignon, conformément au CRAC 2021, mais aussi au suivi des travaux d'aménagement des espaces publics qui a fait l'objet de dépenses.

Concernant les dépenses liées aux travaux, il s'agit des travaux d'aménagement d'espaces publics des rues des Veuves, de l'avenue Javain, de l'espace correspondant au jardin chinois le long du Pôle Petite Enfance ainsi que de la placette située au carrefour de la rue Matignon et de l'avenue Reibell. En 2022, des factures relatives à des travaux de raccordement et de reprise de travaux ont aussi été payées.

Le bilan financier présenté propose les modifications suivantes par rapport à celui de 2021 :

- le poste de dépenses « honoraires » a été diminué d'environ 411 000 € HT par rapport au bilan 2021 qui avait vu ce poste de dépense augmenter en raison des études et honoraires relatives au projet de l'îlot dit Matignon.
- le poste de dépenses « travaux » est modifié significativement en raison du projet de l'îlot dit Matignon. Suite à la signature de l'avenant n°4 au traité de concession, ce poste de dépenses intègre une ligne supplémentaire liée au projet Matignon (« Travaux bâtiment/îlot Matignon ») d'un montant de 6 346 897 € HT. La ligne de dépenses des travaux d'aménagement est diminuée de 187 597 € HT tandis que la ligne « aléas » a été augmentée par rapport au CRAC 2021 en raison de la prise en charge partielle des surcoûts liés à la pollution des sols pour les travaux de fondations du projet Korian, conformément à la promesse de vente signée entre la SHEMA et le groupe Korian.

- le montant du poste budgétaire « impôts fonciers et taxes » a été augmenté pour prendre en compte la prolongation de la durée de la concession d'aménagement.
- le montant du poste budgétaire « rémunération aménageur » a été augmenté pour prendre en compte la prolongation de l'avenant n°4 au traité de concession ainsi que la rémunération liée à la réalisation de l'immeuble sur l'îlot dit Matignon, conformément à l'avenant n°4.
- le montant « frais financiers » est légèrement augmenté pour un montant global de 159 405 €.

En termes de recettes, le poste budgétaire « cessions charges foncières » a été augmenté de 7 426 322 € HT par rapport au CRAC 2021 afin d'intégrer :

- la cession d'immeubles correspondant au projet de logements communautaires qui sera réalisée dans le cadre du projet immobilier situé sur l'îlot dit Matignon pour un montant de 7 449 652 € HT ;
- la diminution du prix de cession de l'îlot A au profit du groupe KORIAN qui est aujourd'hui de 1 027 950 € HT étant donné que lors des échanges en amont de la signature de la promesse de vente, il a été décidé que ce soit la SHEMA qui prenne en charge financière la réalisation par KORIAN des travaux d'arasement des murs périphériques et la suppression du réseau d'éclairage public et des candélabres. Ces prestations viennent donc en déduction du prix de vente initialement de 1 050 000 € HT.

Le poste de recettes « participations » a été actualisé. L'effort financier restant à réaliser par la collectivité au terme de la concession en juin 2027 serait de 376 453 € TTC, en l'état actuel des commercialisations.

Enfin, le poste de recettes « produits divers » est augmenté puisqu'il intègre le rachat des études du projet de l'îlot dit Matignon par l'opérateur en charge des logements en accession, des logements sociaux et de la partie commerce, au prorata de la surface de plancher concernée.

Le conseil municipal est invité à approuver le compte rendu annuel à la collectivité de l'année 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC des Bassins.

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>20h03</b>		Nombre de votants : <b>55</b>	
<b>Pour : 52</b>	<b>Contre : 0</b>	<b>Abstentions : 3</b> Gilbert LEPOITTEVIN Valérie VARENNE Karine HUREL	<b>NPPV : 0</b>

Le Président de Séance,  
**Benoit ARRIVE**

Le Secrétaire de Séance,  
**Sylvie LAINÉ**

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 - ROUELLÉ 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



## ZAC « QUARTIER DES BASSINS » CHERBOURG-EN-COTENTIN

### *CONCESSION D'AMENAGEMENT*

### *COMPTE-RENDU D'ACTIVITE ANNEE 2022*



Juillet 2023

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 2022.

## **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 2022**

### **> Etudes et honoraires :**

Les études et honoraires menées en 2022 correspondent principalement au suivi des études du projet de l'ilot dit Matignon, comme le projetait le CRAC 2021.

Les études ont permis le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme formulée en mars 2023 auprès du service instructeur (cf chapitre « Perspectives 2023 »).

Le suivi des travaux d'aménagement des espaces publics a également fait l'objet de dépenses en 2022.

### **> Travaux :**

En 2022, les dépenses liées aux travaux concernent les travaux d'aménagement des rues des Veuves, Avenue Javain, de l'espace correspondant au jardin chinois le long du Pôle Petite Enfance ainsi que de la placette située au carrefour de la rue Matignon et Avenue Reibell.

Des travaux de raccordement ainsi que certains travaux de reprise suite à la démolition du hangar situé au 16 rue du champ de mars, ont également été réglés sur l'exercice 2022.

## **DELIBERATIONS EN 2022 DU CONCEDANT**

14/12/2022      Approbation du Compte Rendu d'Activité 2021

## PERSPECTIVES 2023

En 2023, la SHEMA poursuivra les travaux des espaces publics restants à savoir :

- Le square de la rue Jacques Rouxel
- La réalisation d'un parking de proximité de 10 places de stationnement au 16 rue du champ de mars en lieu et place d'un hangar qui a fait l'objet d'une démolition
- Les plantations complémentaires au droit de la place Darinot
- Les poses de containers enterrés complémentaires
- Les travaux de préparation du mur pour accueillir la fresque des shadoks au droit du square, en hommage à Jacques Rouxel

La SHEMA réalisera la démolition des deux dernières maisons situées sur l'îlot dit Matignon, le long du quai de l'entrepôt.

En 2023, la SHEMA poursuivra également la commercialisation des îlots restant à construire :

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

En parallèle, concernant l'îlot Matignon, la SHEMA poursuivra le travail engagé en 2022 concernant le montage opérationnel du projet d'ensemble.

Un permis de construire a ainsi été déposé en mars 2023 par la SHEMA.

Un partenariat a été mis en place afin que d'une part les logements en accession privé, intégrant également des logements en PSLA (Prêt Social Locatif Accession), soient réalisés par un opérateur privé, à qui des charges foncières seront cédées ; et que d'autre part les logements communautaires soient réalisés par la SHEMA en tant que concessionnaire.

Ces logements communautaires seraient à destination du CHPC (Centre Hospitalier Public du Cotentin) qui a marqué un intérêt pour le projet, du fait de l'impossibilité d'offrir une capacité d'accueil suffisante pour ses internes, tant sur ses fonciers que sur des fonciers à proximité immédiate. En effet, le CHPC souhaite offrir de meilleures conditions de logements à ses internes, les logements actuels étant sur différentes localités parfois éloignées de l'hôpital, et pour beaucoup d'entre eux énergivores.

L'intégration dans la concession d'aménagement du projet de construction de ces logements communautaires, qui s'équilibre en dépenses et en recettes, permettrait le cas échéant à la SHEMA de percevoir directement les subventions de co-financeurs.

Ceci suppose toutefois de la nécessité de passer un avenant n°4 au traité de la concession d'aménagement afin prolonger sa durée jusqu'à la fin de l'année de garantie de parfait achèvement dudit Immeuble, et de prendre en compte dans ce cadre la rémunération complémentaire de l'aménageur et les modalités de son versement.

La signature de cet avenant en 2023 permettra de mener les études PRO et la réalisation du Dossier de Consultation des Entreprises au dernier trimestre 2023 pour un lancement de la consultation de travaux en début d'année 2024.

Le présent CRAC 2022 prend en compte cet avenant aussi bien dans les modalités de rémunération que pour la date de clôture de la concession, à savoir le 31 décembre 2027.

## REALISATION DU BILAN ET DU PLAN DE TRESORERIE POUR 2022 ET PREVISIONS

### 1/ - RAPPEL DU BILAN PREVISIONNEL

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2021	BILAN au 31/12/2022
<b>DÉPENSES:</b>		
D10-Acquisitions	8 141 224 €	8 141 224 €
D20-Études	315 397 €	315 397 €
D30-Honoraires	2 158 998 €	1 747 966 €
D40-Travaux	12 843 354 €	20 242 973 €
D50-Frais divers	168 676 €	168 676 €
D55-Commercialisation	70 000 €	85 000 €
D60-Charges de gestion	159 126 €	165 435 €
D70-Rémunération société	1 850 000 €	2 181 393 €
D80-Frais financiers	159 373 €	159 405 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>25 866 148 €</b>	<b>33 207 469 €</b>
<b>RECETTES:</b>		
R10-Cessions	11 631 929 €	19 058 251 €
R20-Subventions	3 028 238 €	3 028 238 €
R30-Participations	10 919 533 €	10 680 437 €
R40-Produits de gestion	189 945 €	189 945 €
R50-Produits financiers	96 502 €	250 598 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>25 866 147 €</b>	<b>33 207 470 €</b>
<b>TRESORERIE</b>		<b>0 €</b>

### 2/ - SITUATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2022

- 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 31/12/2021	BUDGET HT au 31/12/2022	ENGAGE HT au 31/12/2022	FACTURE HT au 31/12/2022
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 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 141 224 €</b>	<b>8 141 224 €</b>	<b>8 141 224 €</b>	<b>8 141 224 €</b>

- Etudes Générales

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

En 2022, 8 345 €HT a été dépensé sur ce poste, correspondant aux diagnostics amiante et HAP dans les enrobés avant intervention, notamment au droit des rues des Veuves et Avenue

Javain. La dernière facture correspondant à l'étude hydraulique du parc DEMY, réalisée par le bureau d'études SETEC HYDRATEC, a également été réglée durant cet exercice 2022.

	BUDGET HT au 31/12/2021	BUDGET HT au 31/12/2022	ENGAGE HT au 31/12/2022	FACTURE HT au 31/12/2022
Etudes générales	315 397 €	315 397 €	298 233 €	282 088 €
Autres études	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>315 397 €</b>	<b>315 397 €</b>	<b>298 233 €</b>	<b>282 088 €</b>

- 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 2022, les honoraires facturés d'un montant total de 50 607 € HT se répartissent de la manière suivante :

➤ Honoraires sur démolition :

- Honoraires de Maîtrise d'œuvre correspondant aux études (préparation du dossier de consultation des entreprises) dans le cadre de la démolition des deux maisons situées sur l'îlot Maignon ; pour un montant de 1 700 € HT.

➤ Honoraires Maîtrise d'œuvre :

- Les honoraires de maîtrise d'œuvre représentent 10 696 € 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 2022.

➤ Prestations de service :

- Aucune dépense constatée sur ce poste en 2022.

➤ Autres honoraires pour 3 456 € HT comprenant :

- Les honoraires du CSPS (Coordonnateur pour la Sécurité et la Protection de la Santé) pour les travaux de démolition mais aussi pour les travaux des espaces publics.
- 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 31/12/2021	BUDGET HT au 31/12/2022	ENGAGE HT au 31/12/2022	FACTURE HT au 31/12/2022
Honoraires sur démolitions	32 604 €	31 318 €	32 204 €	25 798 €
Honor. Aménagt/Superstruct.	978 554 €	978 554 €	975 524 €	932 491 €
Honoraires architecte conseil	205 401 €	205 401 €	202 439 €	180 156 €
Prestations de services	107 298 €	107 298 €	85 112 €	84 878 €
Autres honoraires	835 141 €	425 396 €	410 396 €	410 396 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 158 998 €</b>	<b>1 747 966 €</b>	<b>1 702 675 €</b>	<b>1 633 718 €</b>

Le montant du poste budgétaire « Honoraires » a été diminué d'environ 411 000 € HT par rapport au dernier compte rendu d'activités.

En effet, pour rappel, le bilan avait été revu à la hausse lors du dernier CRAC 2021 afin d'intégrer les études préalables et honoraires afférents au projet de l'îlot Maignon.



Aujourd'hui, ce projet fait l'objet d'une ligne de dépenses distincte « Travaux Bâtiment/Ilot Matignon » suite à la signature de l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement.

Hormis ce changement, les budgets prévisionnels des honoraires ne subissent pas de modifications.

- Travaux

En 2022, les travaux facturés représentent un montant de 750 908 € HT se répartissant de la manière suivante :

🔧 Travaux de démolition :

Les travaux de reprises des mitoyens suite à la démolition du hangar située rue du champ de mars, représentent en 2022 un montant de 9 397 €HT.

🔧 Travaux d'aménagement :

Les travaux d'aménagement des espaces publics représentent un montant de 612 317 € HT pour l'année 2022. Ils correspondent aux travaux de raccordement de l'îlot B1 (EIFFAGE IMMOBILIER) et de l'îlot E (Pôle Petite Enfance) mais aussi aux travaux d'aménagement des rues des Veuves, Avenue Javain et jardin chinois notamment.

🔧 Autres travaux :

En 2022, un passage caméra et hydro-curage a été réalisé au droit du réseau d'eaux pluviales du terrain de l'îlot A, ainsi qu'un nettoyage/débroussaillage des espaces verts du pourtour de ce même îlot, pour un montant global de 2 170 €HT.

	BUDGET HT au 31/12/2021	BUDGET HT au 31/12/2022	ENGAGE HT au 31/12/2022	FACTURE HT au 31/12/2022
Travaux de démolition	740 775 €	739 004 €	727 607 €	641 404 €
Travaux d'aménagement	9 725 502 €	9 537 905 €	9 308 661 €	8 410 592 €
Travaux de superstructure	1 466 405 €	1 466 405 €	1 466 405 €	1 466 405 €
Travaux Bâtiment/Ilot Matignon		7 346 897		127 024
Aléas	910 672€	1 152 762 €	183 832 €	183 002 €
<b>TOTAL</b>	<b>12 843 354 €</b>	<b>20 242 973 €</b>	<b>11 686 505 €</b>	<b>10 828 427 €</b>

Suite à la signature de l'avenant n°4, le poste Travaux connaît un changement important dans la mesure où il intègre une ligne de dépense supplémentaire relative au projet de l'îlot Matignon (hors rémunération), dont le bilan prévisionnel au stade de l'Avant-Projet Définitif se trouve ci-dessous :

BUDGET PREVISIONNEL - Projet Logements communautaires îlot MATIGNON Stade APD 2023		
NATURE DES DEPENSES	MONTANT € HT	MONTANT TTC
Acquisition terrain	- €	PM
Etudes	20 000 €	24 000 €
Honoraires	543 569 €	652 283 €
Travaux	6 378 225 €	7 653 870 €
Frais de gestion	507 858 €	578 797 €
<b>TOTAL PRIX DE VENTE DETERMINABLE</b>	<b>7 449 652,21 €</b>	<b>8 908 949,97 €</b>

En ce qui concerne les autres lignes de dépenses :

- Le budget pour les travaux de démolition reste dans la même épure.
- Concernant le budget des travaux d'aménagement, il est diminué de 187 597 €HT.
- Enfin, le poste Aléas a été augmenté par rapport au dernier CRAC, étant donné la prise en charge partielle des surcoûts liés à la pollution des sols pour les travaux de fondations du projet KORIAN sur l'îlot A.  
La promesse de vente signée entre la SHEMA et le groupe KORIAN prévoyait une clause de revoyure sur ce point à partir de 50 000 €HT de surcoûts. L'aménageur prendra ainsi à sa charge 50% des surcoûts au-delà de 50 000 €HT, encadré par une valeur plafond.

- Charges de Gestion

En 2022, les frais divers et charges de gestion sont de 1 376 € HT. Ils se répartissent de la manière suivante :

- Taxes : 1 204 € HT
- Assurances sur immobilier : 172 € HT

	BUDGET HT au 31/12/2021	BUDGET HT au 31/12/2022	ENGAGE HT au 31/12/2022	FACTURE HT au 31/12/2022
Frais divers de gestion	91 €	91 €	91 €	91 €
Assurances sur immobilier	23 662 €	23 662 €	18 267 €	18 267 €
Impôts fonciers et autres taxes	135 373 €	141 682 €	126 367 €	126 367 €
<b>TOTAL</b>	<b>159 126 €</b>	<b>165 435 €</b>	<b>144 724 €</b>	<b>144 724 €</b>

Le montant du poste budgétaire « Impôts fonciers et taxes » est augmenté afin de prendre en compte les années supplémentaires de la concession d'aménagement.

- Rémunération Aménageur

Pour l'année 2022, 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.

Les modalités de rémunération du concessionnaire jusqu'au terme de la concession d'aménagement prorogé au 31 décembre 2027 sont modifiées par la signature de l'avenant n°4 et s'établissent comme suit :

- Un forfait annuel de rémunération à compter du 01 janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2026 à raison de 25 000 €/an (vingt-cinq mille euros par an) pour le suivi de la concession et l'achèvement des aménagements d'espaces publics.
- Une rémunération de 256 393 € portant sur la réalisation d'un immeuble au droit de l'îlot Matignon, dont les modalités de perception suivantes :
  - o 17% à l'obtention de l'arrêté de permis de construire
  - o 17% à la signature d'un contrat immobilier avec le CHPC pour la construction des logements des internes
  - o 33% à l'achèvement du clos-couvert de la construction
  - o 33% à l'achèvement de l'immeuble

Cette rémunération complémentaire ne nécessite pas d'augmentation de la participation du concédant.

La rémunération pour la clôture administrative de l'opération de 50 000 €, prévue à fin 2023 conformément au CRAC 2021, est reportée au 31/12/ 2027.

- Frais financiers

Nous comptabilisons en 2022 seulement 32 €HT de frais financiers.  
Le poste budgétaire « frais financiers » est donc légèrement augmenté pour un montant global de 159 405 €.

### 3/ - SITUATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2022

- Cessions charges foncières

Le poste budgétaire « Cessions charges foncières » a été augmenté de 7 426 322 €HT par rapport au dernier compte rendu d'activités.

Parmi les modifications, nous avons :

- L'intégration de la cession d'immeuble correspondant au projet de logements communautaires, objet de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement, pour un montant de 7 449 652 €HT.  
Pour rappel les logements communautaires forment un des programmes du projet d'ensemble composé également de logements en accession privé, de logements sociaux de type PSLA et d'un rez-de-chaussée commercial (qui quant à eux font l'objet d'une cession de charges foncières).
- La diminution du prix de cession de l'ilot A au profit du groupe KORIAN, qui est aujourd'hui de 1 027 950 €HT.  
En effet, dans le cadre des échanges postérieurs à la signature de la promesse de vente, il a été décidé que le groupe KORIAN réalise les travaux d'arasement des murs périphériques et la suppression du réseau d'éclairage public et des candélabres en place, mais que ces prestations soient prises en charge par l'aménageur. Ces prestations viennent donc en déduction du prix de vente initialement de 1 050 000 €HT.

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. Une réitération de l'acte de vente est envisagée avant le dernier trimestre 2023.

- 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.

Sur ce poste, certaines subventions liées directement au projet de logements communautaires pourraient être intégrées ultérieurement. Le cas échéant, les subventions viendraient en déduction de la recette de cession envisagée ci-dessus.

➤ 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 diminuée pour atteindre dans le bilan prévisionnel le montant 10 649 193 € HT.

En fin de concession, le montant de la participation restant à verser sera de 2 150 168 € HT soit 2 580 202 € 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 juin 2027 serait de 376 453 € TTC.

Par ailleurs, au 31 Décembre 2022, 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 Saïne,
- 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 2022, les produits divers représentaient un montant de 286 905 € HT. 459 €HT de produits financiers ont été enregistrés en 2022.

Ce poste connaît en outre une augmentation puisqu'il intègre le rachat des études du projet de l'îlot Malignon par l'opérateur en charge des logements en accessions, des logements sociaux de type PSLA et de la partie commerces, au prorata de la surface de plancher concernée. La SHEMA en tant que concessionnaire d'aménagement a en effet, conformément au CRAC 2021, porté les études jusqu'au dépôt d'un permis de construire global. Le rachat des études s'élève à 153 638 €HT.

#### 4/ - DECISIONS DU CONCEDANT

Il est demandé au conseil municipal :

- D'approuver le **Compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales de l'année 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC « Quartier des Bassins », pour un montant de dépenses prévisionnelles de 33 207 469 €HT et un montant de recette prévisionnelles de 33 207 469 €HT.**

Envoyé en préfecture le 11/12/2023

Reçu en préfecture le 11/12/2023

Publié le 11/12/2023



ID : 050-200056844-20231208-DEL2023\_380-DE

ooOoo

## **BILAN PREVISIONNEL ET TRESORERIE**

**AU 31 DECEMBRE 2022**

Table with columns for 'BILAN APPROUVE' and 'BILAN PROPOSE' across various financial categories like 'COMPTES DE RESULTAT', 'COMPTES DE PROVISIONS', 'COMPTES DE RECAPITULATION', and 'COMPTES DE DETAIL'. It includes sub-sections like 'COMPTES DE RESULTAT', 'COMPTES DE PROVISIONS', 'COMPTES DE RECAPITULATION', and 'COMPTES DE DETAIL'.