



BP 50166
76204 DIEPPE CEDEX
Tel : 02 32 90 20 25

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DIEPPOISE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 JUIN 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-huit juin à dix-huit heures, le Conseil communautaire, légalement convoqué le vingt-deux juin deux mil vingt-deux, s'est réuni en la commune d'Arques-la Bataille, sous la présidence de Monsieur Patrick BOULIER.

Présents : Patrick BOULIER, Jean-Jacques BRUMENT, Marie-Luce BUICHE, Florent BUSSY, Frédéric CANTO, Emmanuelle CARU-CHARRETON, Yoann COLLIN, Olivier DE CONIHOUT, Marie-Laure DELAHAYE, Isabelle DUBUFRESNIL, Maryline FOURNIER, François GARRAUD, André GAUTIER, Jean-Claude GROUT (à partir de la question n°28), Pascale GUILBERT, Sarah KHEDIMALLAH, Nicolas LANGLOIS, François LEFEBVRE (jusqu'à la question n°14), Daniel LEFEVRE, Laëtitia LEGRAND, Christophe LOUCHEL (à partir de la question n°2), Alain MARATRAT, Carole MAUVIARD, Joël MENARD, Annie OUVRY, Nathalie PARESY (à partir de la question n°28), Isabelle POULAIN, Julien PRIEUR-DAMECOUR et Frédéric WEISZ.

Absents : Bérénice AMOURETTE (donne procuration à Julien PRIEUR-DAMMECOUR), Annick BEURAIN (donne procuration à Frédéric CANTO), Antoine BRUMENT (donne procuration à Jean-Jacques BRUMENT), Luc DESMAREST (donne procuration à Marie-Luce BUICHE), René DESPREZ (donne procuration à Yoann COLLIN), Jean-Henri DUFILS (donne procuration à Sarah KHEDIMALLAH), Marie-Laure DUFOUR (suppléée par Julien PRIEUR-DAMECOUR), Dominique GARCONNET, Jean-Claude GROUT (de la question n°1 à 27 et donne procuration à Marie-Laure DELAHAYE), Laurent HAMELIN, Brigitte HAMONIC (donne procuration à Frédéric WEISZ), Sébastien JUMEL (donne procuration à Nicolas LANGLOIS), François LEFEBVRE (à partir de la question n°15 et donne procuration à Florent BUSSY), Christophe LOUCHEL (à la question n°1), Nathalie PARESY (de la question n°1 à 27), Dominique PATRIX (donne procuration à Nathalie PARESY à partir de la question n°28), Annie PIMONT, Patricia RIDEL (donne procuration à François GARRAUD), Stéphanie ROBY (donne procuration à Joël MENARD), Guy SENEAL (donne procuration à Nicolas LANGLOIS), Véronique SENEAL (donne procuration à Laëtitia LEGRAND) et Imelda VANDECANDELAERE (donne procuration à René DESPREZ).

Secrétaire de séance : Sarah KHEDIMALLAH.

Nombre de membres Mandat 2020/2026	
Composant le conseil :	46
En exercice :	46
Présents :	27
Procurations :	14
Votants :	41

AMÉNAGEMENT

**Concession d'aménagement ZAC EUROCHANNEL
– Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale
concédante 2021 (CRACL)**

EXPOSE DES MOTIFS

La Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise a confié à la SEMAD la mission de la réalisation de la ZAC EUROCHANNEL, dans le cadre d'un traité de concession signé le 13 décembre 2013, pour une durée de 10 ans à compter du 1^{er} janvier 2014. La ZAC EUROCHANNEL avait été préalablement créée par délibération en date du 9 février 1994 et réalisée par délibération en date du 6 décembre 1994.

Suite à la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la SEMAD le 15 novembre 2017, Dieppe-Maritime a autorisé, en date du 11 décembre 2018, le transfert de la concession à la SHEMA. L'avenant de transfert de la concession à la SHEMA, concessionnaire, a été signé par la collectivité concédante le 29 janvier 2019.

En application des articles L.1523-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et L.300-5 et suivants du Code de l'urbanisme, le concessionnaire doit rendre compte annuellement au concédant du suivi de l'opération. Conformément à l'article 34 « CONTROLE TECHNIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE » du traité de concession, le concessionnaire doit fournir au concédant, au 31 mars de chaque année, un compte rendu technique et financier retraçant l'évolution de l'opération jusqu'au 31 décembre de l'année précédente et comportant :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses à venir ;*
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;*
- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;*
- Un compte-rendu technique comprenant notamment les plans de détail et d'exécution de tous les travaux réalisés, la synthèse des contrôles techniques effectués, et le plan de recollement de tous les réseaux ;*
- Une note de synthèse sur l'état d'avancement de l'opération.*

Pour s'assurer que la collectivité concédante exerce effectivement son droit de contrôle comptable et financier, le rapport est soumis à l'approbation de l'organe délibérant du concédant.

Ce CRACL 2021 constitue le troisième compte-rendu relatif à l'opération ZAC EUROCHANNEL depuis que la concession d'aménagement a été transférée à la SHEMA.

I – Bilan de l'activité 2021

Durant l'année 2021, la SHEMA a poursuivi la commercialisation des terrains cessibles en lien avec le service Economie de Dieppe-Maritime.

Un terrain de 779 m² a été cédé à l'entreprise DELACROIX, déjà implantée, pour permettre l'extension de son terrain.

En outre, plusieurs prospects ont été détectés pour le parc d'activités :

- La SHEMA a réalisé une étude de faisabilité (plan masse + chiffrage) pour une entreprise d'électricité bâtiment (CEGELEC ITM) qui souhaite s'implanter sur le parc d'activité. Il semble que l'aboutissement de ce projet sur Eurochannel II soit compromis.*
- Un porteur de projet souhaite acquérir deux terrains pour la réalisation d'immobiliers d'entreprises en location.*
- Une entreprise d'informatique, actuellement locataire, souhaite construire un bâtiment pour son activité.*

La livraison de l'ensemble immobilier du siège social de SERAPID a eu lieu fin décembre 2021.

Les études de maîtrise d'œuvre concernant la vérification technique (branchements réseaux, vérification rejet eaux pluviales, ...) des dossiers de pré-PC des acquéreurs se poursuivent au fur et à mesure de la commercialisation. Une étude a été menée en fin 2021 pour le projet dont la promotion est portée par la SHEMA pour l'accueil d'une entreprise de travaux publics (CEGELEC SDEM).

Sur le volet communication, la création graphique pour un panneau de commercialisation a été réalisée en 2021 (facturation prévue en 2022) mais pour le moment au regard des projets en cours d'études et des marques d'intérêts pour les terrains restants, il a été décidé de ne pas poser de panneau de commercialisation. En effet, si ces projets se confirment, restera un seul terrain disponible.

II – Bilan financier prévisionnel au 31/12/2021

BILAN PREVISIONNEL EUROCHANNEL 2	BILAN € HT INITIAL TRANSFERT CONCESSION	ARRETE COMPTE au 31/12/2018 DEFINITIF (LIQUIDATEUR)	BILAN FINAL CONCESSION	EVOLUTION ENTRE BILAN APPROUVE AU 31/12/2020 ET BILAN FINAL
		TOTAL		
DÉPENSES				
D10-Acquisitions	2 031 720 €	2 031 720 €	3 142 695 €	- €
D20-Études	10 307 €	10 307 €	10 307 €	- €
D30-Honoraires	27 600 €	- €	34 600 €	- €
D40-Travaux	141 830 €	22 107 €	142 107 €	- €
D50-Frais divers	58 985 €	53 147 €	59 147 €	- €
D55-Commercialisation	69 495 €	- €	47 118 €	- €
D60-Charges de gestion	30 955 €	- €	18 955 €	- 7 000 €
D70-Rémunération société	239 778 €	184 061 €	279 061 €	- €
D80-Frais financiers	322 652 €	211 379 €	291 002 €	- 3 206 €
TOTAL DÉPENSES	2 933 322 €	2 512 722 €* 	4 024 992 €	- 10 205 €

RECETTES				
R10-Cessions	1 844 668 €	1 765 480 €	2 995 250 €	+ 22 082 €
R20-Subventions	248 079 €	248 079 €	248 079 €	- €
R30-Participations	840 000 €	490 000 €	840 000 €	- €
R40-Produits de gestion	8 000 €	8 000 €	8 000 €	- €
R50-Produits financiers	1 162 €	1 162 €	1 603 €	+ 126 €
TOTAL RECETTES	2 941 909 €	2 512 722 €* 	4 092 932 €	+ 22 208 €

* le calcul des sommes totales prend en compte les décimales, arrondies dans le tableau

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de l'opération, arrêté au 31 décembre 2021, joint en annexe fait apparaître :

- Une évolution du bilan financier global de l'opération avec le bilan approuvé en décembre 2020 à hauteur de 10 206 € en dépenses et de 22 209 € en recettes, motivée par :

En dépenses :

- o L'augmentation de la ligne « Maîtrise d'œuvre » de 4 000 €, justifiée par le recrutement de deux maîtres d'œuvre (vérification technique pré-PC et réalisation de branchements nouveaux).
- o Cette dernière étant compensée par la baisse des dépenses « Géomètre » pour un montant de 4 000 €, il n'y a pas d'incidence sur le poste global « Honoraires ».

- Le budget « Impôts fonciers » a été réduit de nouveau (- 7 000 €) suite à la facture reçue en 2020 qui est bien moins importante que l'estimation faite dans le budget prévisionnel de l'année dernière.
- Le poste « frais financiers » intègre un ajustement des prévisions du budget « intérêts emprunt » par rapport au réalisé 2021 (15 038 € payés au lieu des 15 422 € prévus), le taux de l'emprunt étant variable. Le budget « pool trésorerie » a été revu à la baisse par rapport aux prévisions et à la trésorerie future passant de 3 324 € en 2020 à 502 € en 2021.

En recettes :

- Le budget « cessions terrains » a augmenté (+ 22 082 € HT) comme l'an dernier du fait d'une hausse des prix de cession envisagés sur certains lots par rapport au bilan de l'avenant de transfert dans lequel le prix de certaines parcelles avait été minoré à 20 € HT/m² au lieu des 22 € HT/m² définis dans le cadre de la commercialisation. Cette minoration avait été réalisée pour le cas où des négociations sur le prix du foncier seraient effectuées pour certains gros projets. Il a été décidé de continuer de proposer les parcelles au prix de la grille de commercialisation soit à 22 € HT/m² pour l'activité. Le montant prévisionnel des recettes a donc été recalé en fonction des promesses signées ou des contacts très avancés.
 - La ligne « Produits financiers » a augmenté ; la trésorerie positive de l'opération ayant été rémunérée à hauteur de 126 €.
- Côté financement de l'opération, la SHEMA avait repris l'emprunt souscrit par la SEMAD auprès du Crédit Agricole Normandie-Seine pour un montant total de 1 159 183,48 € restant dû ; 680 523 € ont été remboursés en 2021. Il a été prévu dans le cadre de l'avenant de transfert à la SHEMA du versement d'un montant de 350 000 € de participation complémentaire de la part de Dieppe-Maritime. Cette participation complémentaire fait l'objet d'un échelonnement de versement. En 2021, un appel de fonds de 50 000 € a été versé par Dieppe-Maritime. Il est également prévu d'appeler cette somme sur l'année 2022.

La trésorerie au 31 décembre 2021 s'établit à hauteur de 364 364 € TTC.

III – Perspectives 2022

Deux projets de cession devraient voir le jour en 2022 :

- La création d'un parc artisanal d'une surface de 2 100 m² sur un terrain de 5 744 m² (parcelle 10) par la société ACTIVA PARK (prospect LDA). Le permis de construire a été déposé au 1er trimestre 2022.
- La construction de locaux destinés à l'accueil à la location d'une entreprise de travaux publics (CEGELEC SDEM) sur un terrain de 7 121 m² (parcelle 12). La SHEMA assurera la promotion de cet ensemble immobilier. Il sera ensuite porté par la foncière SAS IMMOBILIER DE NORMANDIE (filiale SHEMA) et loué à CEGELEC SDEM. Le permis de construire a été obtenu début 2022.

Concernant les travaux, de nouveaux branchements pour permettre la réalisation de division des lots prévus à l'origine de l'opération seront susceptibles de devoir être créés. Ces travaux seront réalisés en lien avec la commercialisation et les projets suite aux prescriptions du maître d'œuvre VRD après la vérification des dossiers des acquéreurs. Un maître d'œuvre a été nommé en 2022 pour la réalisation des plans de ces branchements pour permettre la consultation d'entreprises de travaux.

La SHEMA prévoit de mener une réflexion pour un renforcement de l'identité paysagère du parc d'activités en lien avec Dieppe-Maritime. Une étude de maîtrise d'œuvre pourrait être menée en fin d'année 2022 en lien avec les différents projets qui seront implantés sur le parc et des travaux de plantations pourraient être réalisés au quatrième trimestre 2023.

PAR CES MOTIFS

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2002 modifié, portant création de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise,

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise,

VU le traité de concession signé le 13 décembre 2013 avec la SEMAD, pour une durée de 10 ans à compter du 1^{er} janvier 2014,

VU la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la SEMAD le 15 novembre 2017,

VU l'avenant de transfert de la concession à la SHEMA, signé par la collectivité concédante le 29 janvier 2019,

CONSIDERANT le CRACL 2021 remis par le concédant, conformément à l'article 34 « CONTROLE TECHNIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE » du traité de concession,

VU l'avis du Bureau communautaire du 20 juin 2022,

VU l'avis de la Commission de Contrôle Financier du 22 juin 2022,

SUR le rapport de M. François LEFEBVRE,

APRES en avoir délibéré,

A l'unanimité,

APPROUVE le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale concédante arrêté au 31 décembre 2021 (CRACL),

AUTORISE M. le Président à signer tout document relatif à intervenir.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.



Pour extrait certifié conforme au registre,

Le Président,

Patrick BOULIER

Acte exécutoire en application de la loi du 2 mars 1982 modifiée.

Transmis au contrôle de légalité le - 8 JUIL. 2022

Affiché le - 1 JUIL. 2022

Notifié le 13 JUIL. 2022

Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire.



Concession d'aménagement ZAC EUROCHANNEL II

COMPTE RENDU D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2021



Avril 2022

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, Dieppe-Maritime, a confié à la SEMAD la mission de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté, dans le cadre d'un traité de concession signé le 13 décembre 2013 par Dieppe Maritime, pour une durée de 10 ans courant à partir du 1^{er} janvier 2014 conformément à la Loi n°2005-810 du 20 juillet 2005.

La ZAC EuroChannel avait été préalablement créée par délibération en date du 9 février 1994 et réalisée par délibération en date du 6 décembre 1994.

Le programme a été défini dans un PAZ et correspond à l'aménagement des voiries et parcelles situées sur les Communes de Dieppe et Martin-Eglise en vue de leur commercialisation.

Le dernier compte-rendu annuel transmis par la SEMAD à la collectivité a été approuvé par délibération de l'assemblée délibérante le 28 juin 2016.

Les actionnaires de la SEMAD ont décidé la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la société le 15 novembre 2017.

Dans ce contexte, le liquidateur a reçu l'autorisation du Conseil communautaire de Dieppe-Maritime, en date du 11 décembre 2018, pour procéder au transfert de la concession à la SHEMA.

Le périmètre de transfert représente environ 7,3 hectares dont 5 hectares viabilisés à commercialiser. En effet, préalablement à la reprise par la SHEMA, les équipements publics avaient été remis et les actes de transfert régularisés par la SEMAD.

L'avenant de transfert de la concession a été signé par la Collectivité concédante le 29 janvier 2019.

La SHEMA a acquis le foncier restant de l'opération auprès de la SEMAD le 28 mars 2019.

Ce document constitue le troisième compte-rendu relatif à l'opération ZAC EuroChannel II depuis que la concession d'aménagement a été transférée à la SHEMA.

En 2019, la SHEMA a pris connaissance de l'opération et a poursuivi la commercialisation du parc d'activités.

Un projet de construction d'une usine et de son siège social (5 767 m² de surface de plancher) sur une parcelle de 21 690 m² a été étudié, le permis de construire a été obtenu le 30 décembre 2019.

En 2020, la commercialisation du parc d'activités s'est poursuivie malgré la crise sanitaire. Un foncier a été cédé à la SHEMA (promoteur) pour la construction du siège social de SERAPID, des études pour l'accueil d'un bâtiment dédié au stockage de matériels de pêche ont été réalisées, et des contacts avec d'autres entités ont été pris dont certaines n'ont pas donné suite.

En 2021, la SHEMA a poursuivi la commercialisation du parc d'activités. Le projet de bâtiment dédié au stockage de matériels de pêche n'a pas abouti mais une parcelle a été vendue à la SCI DHUGO pour étendre l'assiette foncière de l'entreprise Delacroix déjà installée sur le parc. Un dossier de demande de permis de construire a été déposé par la SHEMA pour un bâtiment destiné à la relocalisation d'une entreprise de travaux publics avec un portage par la SAS IMMOBILIERE DE

NORMANDIE (filiale SHEMA). Des études pour un projet de parc artisanal ont également été menées durant l'année. Le dossier de demande de permis de construire pour le parc artisanal a été déposé au 1^{er} trimestre 2022. Ces deux projets devraient pouvoir aboutir à des démarrages de travaux de construction à partir du printemps 2022 et début 2023. D'autres contacts ont été pris en fin d'année et des études sont en cours sur ces projets (relocalisation d'une entreprise du bâtiment et d'une entreprise informatique).

Le nouveau siège de l'entreprise SERAPID a été livré en fin d'année 2021.

1. Réalisation du bilan et du plan de trésorerie pour 2021 et prévisions

1.1. Rappel du bilan prévisionnel approuvé au 31 décembre 2020

DÉPENSES	HT
D10-Acquisitions	3 142 695 €
D20-Études	10 307 €
D30-Honoraires	34 600 €
D40-Travaux	142 107 €
D50-Frais divers	59 147 €
D55-Commercialisation	47 118 €
D60-Charges de gestion	25 955 €
D70-Rémunération SEMAD/liquidateur/SHEMA	279 061 €
D80-Frais financiers	294 208 €
TOTAL DÉPENSES	4 035 198 €
RECETTES	HT
R10-Cessions	2 973 168 €
R20-Subventions	248 079 €
R30-Participations	840 000 €
R40-Produits de gestion	8 000 €
R50-Produits financiers	1 477 €
TOTAL RECETTES	4 070 724 €

1.2. Bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2021

DÉPENSES	HT	EVOLUTION
D10-Acquisitions	3 142 695 €	-
D20-Études	10 307 €	-
D30-Honoraires	34 600 €	-
D40-Travaux	142 107 €	-
D50-Frais divers	59 147 €	-
D55-Commercialisation	47 118 €	-
		- 7 000 €
D60-Charges de gestion	18 955 €	
D70-Rémunération SEMAD/liquidateur/SHEMA	279 061 €	-
		- 3 206 €
D80-Frais financiers	291 002 €	
TOTAL DÉPENSES	4 024 992 €	- 10 205 €
RECETTES	HT	
R10-Cessions	2 995 250 €	22 082 €
R20-Subventions	248 079 €	-
R30-Participations	840 000 €	-
R40-Produits de gestion	8 000 €	-
R50-Produits financiers	1 603 €	126 €
TOTAL RECETTES	4 092 932 €	22 208 €

2. Situation des dépenses au 31 décembre 2021 et prévisions

Le budget prévisionnel sur cette opération ressort à **4 024 992 € HT en dépenses**.

Les tableaux récapitulatifs des postes budgétaires présentent le budget prévisionnel révisé au 31 décembre 2021, ainsi que l'état des engagements et du facturé au 31 décembre 2021.

2.1.1. Acquisitions

ACQUISITIONS / FRAIS DIVERS	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
TOTAL	3 142 695 €	3 142 695 €	3 142 695 €	3 142 695 €	-

Le poste « Acquisitions » correspond aux dépenses liées à l'achat des terrains, ainsi qu'aux indemnités et aux frais d'actes en découlant.

Le budget prévisionnel ressort à 3 142 695 € HT.

La SEMAD avait acquis les terrains assiettes de l'opération pour un montant de 2 031 720 € HT (transfert des actifs immobiliers de l'ancienne concession vers la nouvelle).

En 2019, la SHEMA a racheté à la SEMAD pour un montant de 1 098 864 € HT l'ensemble des terrains restants sur l'opération (72 828 m²). Cet ensemble est constitué de lots à commercialiser et de 23 519

m² de terrains qui seront aménagés ultérieurement (hors contrat de concession) en vue d'être cédés à la collectivité concédante en fin d'opération.

Le tableau suivant regroupe toutes les parcelles acquises par la SHEMA. Un plan explicatif est présent en annexe 1.

Parcelle cadastrale	Surface
ZA 140	3712
ZA 141	595
ZA 143	92
ZA 146	55
ZA 152	18944
ZA 154	29
ZA 158	120
ZA 160	5613
ZA 162	99
ZA 165	23118
ZA 167	20451
TOTAL	72828

En 2020, la SHEMA a versé les frais d'actes liés au transfert de l'hypothèque des parcelles ZA 140, 141, 143 et 167 de la SEMAD à la SHEMA pour un montant de 12 111 € HT ce qui explique l'augmentation du montant prévisionnel des acquisitions.

En 2021, aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste.

2.1.2. Etudes générales

Les études générales ont été réalisées par la SEMAD (géomètre, étude bretelle accès à partir de la RD 485, ...).

ETUDES GENERALES	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
TOTAL	10 307 €	10 307 €	10 307 €	10 307 €	- €

En 2021, il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste.

A ce jour, il n'est pas prévu d'autres études qui seraient réalisées par la SHEMA.

2.1.3. Honoraires

Les frais liés aux honoraires regroupent la rémunération de différents prestataires, à savoir :

- La maîtrise d'œuvre,
- Le géomètre.

HONORAIRES	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
MOE	16 600 €	20 600 €	6 300 €	3 150 €	-
Géomètre	18 000 €	14 000 €	2 440 €	1 660 €	780 €
TOTAL	34 600 €	34 600 €	8 740 €	4 810 €	780 €

Lors de la reprise de la concession, la SHEMA avait estimé :

- Qu'il pourrait être utile de confier une mission à un maître d'œuvre pour des modifications utiles à la commercialisation (modifications ou créations de branchements complémentaires, compléments de végétalisation, ...),
- Qu'il y aurait des frais pour diviser les parcelles acquises en vue de les céder.

Il a été décidé de confier une mission de maîtrise d'œuvre pour la vérification technique (branchements réseaux, vérification rejet eaux pluviales, ...) des dossiers de pré-PC des acquéreurs. Le marché a été signé avec l'entreprise INGETEC en mai 2020.

Il a été également décidé de confier une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de branchements nouveaux nécessaires aux différents projets. Le marché sera signé en 2022 avec le bureau d'études VIAMAP.

Du fait des dépenses constatées sur le poste Géomètre et des frais supplémentaires prévus sur le poste MOE, il a été décidé de faire un rééquilibrage de ces deux postes. Le budget Géomètre a été ramené à la somme de 14 000 € HT et celui de MOE augmenté à la somme 20 600 € HT. Il n'y a donc pas d'incidence sur le poste global Honoraires.

En 2021, 780 € HT de frais de géomètre ont été constatés pour la réalisation des documents d'arpentage nécessaire à la vente du terrain destiné à l'extension de la parcelle de la société DELACROIX.

2.1.4. Travaux d'aménagement

Les frais liés aux travaux d'aménagement regroupent :

- Les frais liés aux interventions des concessionnaires,
- Les travaux de voiries et réseaux,
- Les travaux d'espaces verts,
- Les travaux effectués par la SEMAD.

TRAVAUX AMENAGEMENT	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
Concessionnaires	20 000 €	20 000 €	230 €	230 €	-
VRD	60 000 €	60 000 €	3 895 €	3 895 €	-
Espaces verts	40 000 €	40 000 €	-	-	-

Autres travaux – reprise SEMAD	22 107 €	22 107 €	22 107 €	22 107 €	-
TOTAL	142 107 €	142 107 €	26 232 €	26 232 €	-

Dans le CRAC 2019, les modifications suivantes avaient été faites :

- Une ligne « concessionnaires » créée en vue d'une provision pour des travaux supplémentaires de raccordement de parcelles dans le cas où le parcellaire serait amené à être davantage divisé.
- Le budget « VRD » réduit pour permettre la création de la ligne « concessionnaires ».
- Le budget « espaces verts » maintenu pour la réalisation d'une éventuelle campagne de densification du végétal en lien avec le concédant qui avait été envisagée à partir de 2020.
- La ligne « autres travaux – reprise SEMAD » ajustée en fonction du bilan final du liquidateur transmis par la collectivité en janvier 2020.

En 2021, aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste.

Dans le présent compte-rendu, le prévisionnel de dépenses a été maintenu mais le rythme de dépenses du poste Concessionnaires a été calé sur le rythme de la commercialisation prévisionnelle.

La dépense pour la réalisation d'une éventuelle campagne de densification végétale a été maintenue en 2023 pour permettre d'adapter cette campagne en fonction des projets qui s'implanteront sur le parc.

2.1.5. Frais divers

Ce poste comptabilise les différents frais de l'opération comme la reprographie, les constats d'huissiers, ...

FRAIS DIVERS	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
Autres frais - reprise SEMAD	53 147 €	53 147 €	53 147 €	53 147 €	-
Autres frais	6 000 €	6 000 €	1 870 €	1 870 €	-
TOTAL	59 147 €	59 147 €	55 017 €	55 017 €	

Dans le présent compte-rendu, les dépenses prévisionnelles de ce poste ont été maintenues.

En 2021, aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste.

2.1.6. Commercialisation / Communication

Le budget « frais de commercialisation » est destiné à financer la recherche de prospects par des organismes spécialisés dans le développement économique. Il est fixé à 5% du prix de vente des terrains.

Le budget « frais de communication » est destiné à réaliser les plaquettes, panneaux d'information et de promotion de la ZAC et tout autre support de communication.

COMMERCIALISATION / COMMUNICATION	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
Frais de commercialisation	27 118 €	27 118 €	-	-	-
Frais de communication	20 000 €	20 000 €	-	-	-
TOTAL	47 118 €	47 118 €	-	-	-

Dans le présent compte-rendu :

- Le budget « frais de commercialisation » a été maintenu. Malgré tout, au regard des ventes prévues en 2022, il est à prévoir qu'il sera revu à la baisse l'année prochaine car les acquéreurs pressentis n'ont pas été détectés par des organismes spécialisés dans le développement économique.
- Le budget « frais de communication » a été maintenu.

En 2021, aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste car aucun honoraire n'a été versé à un tiers pour la commercialisation du terrain vendu et aucun frais de communication n'a été réglé.

Les frais de commercialisation inscrit au bilan sont en lien avec le rythme des cessions de terrain pour prendre en compte la rémunération d'apporteurs de projet (agents immobiliers, LDA, ...).

Suite à la demande de Dieppe Maritime, le service Economie de l'agglomération assurera la commercialisation endogène du fait de sa bonne connaissance du territoire et de ses liens avec les acteurs locaux.

Il a été confié un mandat à LDA, filiale de commercialisation de la SHEMA, afin qu'elle puisse être à l'écoute du marché régional normand et puisse proposer Eurochannel 2 à des entreprises qui pourraient être intéressées par une implantation sur le territoire dieppois. LDA a détecté la potentialité de réaliser un village d'entreprises avec le groupe Pierres Normandes. Cela a abouti au projet d'implantation d'un parc ACTIVA sur Eurochannel 2.

En outre, une recherche a été faite pour trouver des cabinets spécialisés dans la promotion des offres territoriales au niveau national et supranational et qui seraient rémunérés comme les apporteurs d'affaires à la signature effective de la vente. Malheureusement, aucun cabinet spécialisé n'a répondu favorablement. A noter qu'un cabinet intervenant pour Seine Maritime Attractivité présente déjà le territoire de Dieppe dans le cadre de l'offre globale sur le territoire seinomarin.

Sur le volet communication, il a été commandé une création graphique pour réaliser de la communication sur le parc et notamment la création d'un panneau de commercialisation. La création a été réalisée en 2021 (facturation prévue en 2022) mais pour le moment au regard des projets en cours d'études et des marques d'intérêts pour les terrains restants, il a été décidé de ne pas poser de panneau de commercialisation.

2.1.7. Charges de gestion

Les charges de gestion supportées par le bilan de l'opération concernent essentiellement les taxes foncières sur les terrains non bâtis et les frais liés à la rémunération du commissaire au compte pour le contrôle des bilans.

CHARGES DE GESTION	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/20 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/20 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/20 (€ HT)	FACTURE EN 2020 (€ HT)
Impôts fonciers	15 000 €	8 000 €	1 041 €	1 041 €	767 €
Autres charges de gestion	10 955 €	10 955 €	48 €	48 €	48 €
TOTAL	25 955 €	18 955 €	1 089 €	1 089 €	815 €

Le budget « Impôts fonciers » a été réduit de nouveau suite à la facture reçue en 2020 qui est bien moins importante que l'estimation faite dans le budget prévisionnel de l'année dernière. Le budget « Autres charges de gestion » a été maintenu.

En 2021, 767 € d'impôts fonciers ont été payés ainsi que 48 € de charges de gestion correspondant à la contribution sociale de solidarité des sociétés.

2.1.8. Rémunération société

La rémunération de la SHEMA est calculée selon un montant fixe chaque année de 15 000€ et 20 000€ pour la clôture de l'opération.

REMUNERATION SOCIETE	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
Rémunération société	75 000 €	75 000 €	43 808 €	43 808 €	15 000 €
Rémunération clôture opération	20 000 €	20 000 €	-	-	-
Rémunération société – reprise SEMAD	143 786 €	143 786 €	143 786 €	143 786 €	-
Boni opération SEMAD conservé par liquidateur/collectivité	40 275 €	40 275 €	40 275 €	40 275 €	-
TOTAL	279 061 €	279 061 €	227 869 €	227 869 €	15 000 €

Le budget global de ce poste avait été modifié au CRAC 2020 car le solde positif de l'opération d'un montant de 40 275 € avait été repris dans le bilan de l'opération.

En 2021, la SHEMA a perçu 15 000 € HT comme prévu dans le contrat de concession.

2.1.9. Frais financiers

Ce poste regroupe les frais liés aux emprunts contractés pour financer l'opération et également les intérêts liés au pool de trésorerie SHEMA qui permet de financer ponctuellement des déficits de trésorerie.

FRAIS FINANCIERS	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
Intérêts emprunt	79 504 €	79 120 €	79 120 €	63 477 €	15 038 €
Intérêts emprunt - reprise SEMAD	211 379 €	211 379 €	211 379 €	211 379 €	- €
Pool trésorerie	3 325 €	502 €	502 €	502 €	- €
TOTAL	294 208 €	291 002 €	291 002 €	275 358 €	15 038 €

Dans le présent compte-rendu :

- Le budget « intérêts emprunt » a varié légèrement, prenant en compte un ajustement des prévisions par rapport au réalisé 2021 (15 038 € versés au lieu des 15 422 € prévus), le taux de l'emprunt étant variable.
- Le budget « intérêts emprunt – reprise SEMAD » n'a pas varié.
- Le budget « pool trésorerie » a été revu à la baisse par rapport aux prévisions et à la trésorerie future passant de 3 324 € en 2020 à 502 € en 2021.

En 2021 :

- 15 038 € d'intérêts sur l'emprunt souscrit auprès du Crédit Agricole Normandie-Seine ont été payés.

3. Situation des recettes au 31 décembre 2021 et prévisions

Le budget prévisionnel sur cette opération ressort à **4 092 932 € HT en recettes**.

Les tableaux récapitulatifs des postes budgétaires présentent le budget prévisionnel révisé au 31 décembre 2021, ainsi que l'état des engagements et du facturé au 31 décembre 2021.

3.1. Cessions de terrains

Ce poste regroupe toutes les cessions de terrains prévues sur l'opération.

CESSIONS	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
----------	---------------------------------	---	---------------------------	----------------------------	------------------------

	31/12/20 (€ HT)				
Cessions terrains	1 019 536 €	1 041 618 €	494 318 €	494 318 €	17 138 €
Cessions terrains non aménagés au Concédant	188 152 €	188 152 €	-	-	-
Cessions terrains – reprise SEMAD	1 765 480 €	1 765 480 €	1 765 480 €	1 765 480 €	- €
TOTAL	2 973 168 €	2 995 250 €	2 259 798 €	2 259 798 €	17 138 €

Avant la reprise de l'opération par la SHEMA, la SEMAD avait vendu les terrains suivants :

Parcelle cadastrale	Surface	Acquéreur	Montant	Date
ZB 268	3 382	LM ASSOCIES	74 404 €	15/06/2015
ZA 144	2 109	SM2B IMMO	46 398 €	09/09/2015
ZA 164	2 871	SCI DHUGO	63 162 €	03/10/2017
ZA 159	693	SCI FUTURINVEST	88 132 €	04/05/2018
ZA 161	1 426			
ZA 163	1 887			
ZA 120	18 105	CMCIC LEASE / FINAMUR	394 520 €	25/10/2018
ZA 122	1 621			
TOTAL	32 094		666 616 €	

Dans le présent compte-rendu :

- Le budget « cessions terrains » a augmenté (+ 22 082 € HT) comme l'an dernier du fait d'une hausse des prix de cession envisagés sur certains lots par rapport au bilan de l'avenant de transfert dans lequel le prix de certaines parcelles avait été minoré à 20 € HT/m² au lieu des 22 € HT/m² définis dans le cadre de la commercialisation. Cette minoration avait été réalisée pour le cas où des négociations sur le prix du foncier seraient effectuées pour certains gros projets. Il a été décidé de continuer de proposer les parcelles au prix de la grille de commercialisation soit à 22 € HT/m² pour l'activité. Le montant prévisionnel des recettes a donc été recalé en fonction des promesses signées ou des contacts très avancés.
- Le budget « cessions terrains non aménagés au Concédant » est maintenu (23 519 m² seront cédés à la collectivité en fin de concession pour un montant de 188 152 € HT) sauf à prolonger la concession et à confier à la SHEMA leur aménagement.
- Le budget « Cessions terrains – reprise SEMAD » est conforme au bilan final du liquidateur transmis par la collectivité en janvier 2020 qui inclue la cession des terrains restants par la SEMAD à la SHEMA.

En 2020, il a été perçu 477 180 € HT sur ce poste correspondant au transfert d'un terrain de 21 690 m² à la SHEMA (promoteur) pour l'accueil du siège social de la société SERAPID via le regroupement des deux sites de production et des bureaux de l'entreprise.



Le nouveau siège de SERAPID

En 2021, il a été perçu 17 138€ HT sur ce poste correspondant à la vente d'une petite surface (en violet sur le plan ci-après) pour étendre l'assiette foncière de l'entreprise Delacroix déjà installée sur le parc.



Liste parcelles cédées dans le cadre de la concession confiée à la SHEMA :

Parcelle cadastrale	Surface	Acquéreur	Montant	Date
ZA 170	3 722	SHEMA	477 180 €	17/06/2020
ZA 171	597			
ZA 172	17 371			
ZA 176	779	SCI DHUGO	17 138 €	10/09/2021
TOTAL	22 469		494 318 €	

Les projections de cessions pour les années à venir sont les suivantes :

	2022	2023
Nombre de m ² prévus d'être cédés	12 865	14 015
Montant cessions (HT)	283 030 €	264 270 €

Ces projections ont été revues par rapport à l'année dernière en lien avec les prospects et les contacts. Malgré tout, elles peuvent varier en fonction de la concrétisation ou non des projets par les prospects. La conjoncture actuelle est en effet complexe pour le démarrage d'opérations immobilières (instabilité des prix des matériaux, pénuries, difficultés économiques des entreprises, ...).

Les projections de cessions pour l'année 2022 se décomposent de la manière suivante :

- Cession de 5 744 m² (parcelle 10) à la société ACTIVA (prospect LDA) pour la création d'un parc artisanal d'une surface de 2 100 m². Le permis de construire a été déposé au 1^{er} trimestre 2022 et une vente est prévue au quatrième trimestre 2022.
- Cession de 7 121 m² (parcelle 12) à la SHEMA (promoteur) pour l'accueil d'une entreprise de travaux publics (CEGELEC SDEM). Ce projet sera porté par la société SAS IMMOBILIERE DE NORMANDIE (filiale SHEMA) qui assurera le portage immobilier de l'opération et louera le site à CEGELEC SDEM. Le permis de construire a été obtenu début 2022 et la vente est prévue au deuxième trimestre 2022.



ZAC EUROCHANNEL 2



3.2. Subventions

Ce poste regroupe les différentes subventions participant au financement de l'opération.

SUBVENTIONS	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
Région – reprise SEMAD	39 302 €	39 302 €	39 302 €	39 302 €	- €
Département – reprise SEMAD	208 777 €	208 777 €	208 777 €	208 777 €	- €
TOTAL	248 079 €	248 079 €	248 079 €	248 079 €	- €

La SEMAD a perçu dans le cadre du contrat d'agglomération 2007-2013 :

- 39 302 € de la part de la Région,
- 208 777 € de la part du Département.

Il n'est pas prévu que la SHEMA perçoive d'autres subventions sur l'opération.

3.3. Participation de la collectivité

PARTICIPATION	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
Concédant	350 000 €	350 000 €	350 000 €	300 000 €	50 000 €
Concédant – reprise SEMAD	490 000 €	490 000 €	490 000 €	490 000 €	-
TOTAL	840 000 €	840 000 €	840 000 €	790 000 €	50 000 €

Dieppe-Maritime a versé à la SEMAD 490 000 € de participation pour l'opération.

Il a été prévu dans le cadre de l'avenant de transfert à la SHEMA du versement d'un montant de 350 000 € de participation complémentaire de la part de Dieppe Maritime.

En 2021, un appel de fonds de 50 000 € a été fait auprès Dieppe Maritime. Il est prévu d'appeler un dernier appel de fonds de 50 000 € en 2022.

3.4. Produits financiers

Ce poste regroupe les produits financiers réalisés par l'opération. Il s'agit des intérêts liés à la rémunération de la trésorerie positive de l'opération par le pool de trésorerie SHEMA.

PARTICIPATION	BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE AU 31/12/20 (€ HT)	BUDGET PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/21 (€ HT)	ENGAGE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE AU 31/12/21 (€ HT)	FACTURE EN 2021 (€ HT)
---------------	---	---	---------------------------	----------------------------	------------------------

Produits financiers reprise SEMAD	1 162 €	1 162 €	1 162 €	1 162 €	- €
Produits financiers	315 €	441 €	441 €	441 €	126 €
TOTAL	1 477 €	1 603 €	1 603 €	1 603 €	126 €

En 2021, la trésorerie positive de l'opération a été rémunérée à hauteur de 126 €.

4. Moyens de financement de la trésorerie de l'opération

Les recettes (cessions, subventions, participations, produits financiers) de l'opération lui apportent en partie sa trésorerie. Mais pour faire face à la différence de temporalité entre les dépenses et les recettes, il y a eu besoin de recourir à un emprunt pour financer la trésorerie de l'opération.

La SEMAD avait souscrit auprès du Crédit Agricole Normandie-Seine un emprunt d'un montant de 2 000 000 € pour financer l'opération. Cet emprunt avait déjà été en partie remboursé lors du transfert de la concession.

Il a été décidé que la SHEMA reprendrait l'emprunt aux mêmes conditions que précédemment soit une reprise d'un emprunt d'un montant de 1 159 183,48 € au taux Euribor 3 mois moyen + 2,5% avec comme garantie une caution à 80 % de Dieppe Maritime et une hypothèque sur les parcelles ZA 140, 141, 143 et 167.

En 2021, 680 523 € ont été remboursés par la SHEMA.

5. Bilan physique 2021 de l'opération et prévisions pour 2022 / note de synthèse

Les études de maîtrise d'œuvre concernant la vérification technique (branchements réseaux, vérification rejet eaux pluviales, ...) des dossiers de pré-PC des acquéreurs se poursuivent au fur et à mesure de la commercialisation. Une étude a été menée en fin 2021 pour le projet dont la promotion est portée par la SHEMA pour l'accueil d'une entreprise de travaux publics (CEGELEC SDEM).

La SHEMA prévoit de mener une réflexion pour un renforcement de l'identité paysagère du parc d'activités en lien avec Dieppe Maritime. Une étude de maîtrise d'œuvre pourrait être menée en fin d'année 2022 en lien avec les différents projets qui seront implantés sur le parc et des travaux de plantations pourraient être réalisés au quatrième trimestre 2023.

Concernant les travaux, seul un test de débit sur un poteau incendie a été réalisé en 2020. En plus des éventuels travaux de plantations qui pourraient être menés, de nouveaux branchements pour permettre la réalisation de division des lots prévus à l'origine de l'opération seront susceptibles de devoir être créés. Ces travaux seront réalisés en lien avec la commercialisation et les projets suite aux prescriptions du maître d'œuvre VRD après la vérification des dossiers des acquéreurs. Un maître d'œuvre a été nommé pour la réalisation des plans de ces branchements pour permettre la consultation d'entreprises de travaux.

Durant l'année 2021, la SHEMA a poursuivi la commercialisation des terrains cessibles en lien avec le service Economie de Dieppe Maritime.

Le SHEMA en tant que promoteur a porté le projet de construction du siège social de SERAPID (bureaux et usine) en lien avec la foncière dont la SHEMA est actionnaire, la SAS IMMOBILIERE DE NORMANDIE, qui porte le bâtiment. Ce nouveau bâtiment permet à l'entreprise de ne plus exercer son activité sur 2 sites différents et de profiter d'un outil performant adapté à son activité. La livraison de l'ensemble immobilier a eu lieu fin décembre 2021.

La SHEMA a cédé un terrain de 779 m² pour permettre l'extension du terrain de l'entreprise DELACROIX.

En outre, plusieurs prospects ont été détectés pour le parc d'activités, à savoir :

- La SHEMA a réalisé une étude de faisabilité (plan masse + chiffrage) pour une entreprise d'électricité bâtiment (CEGELEC ITM) qui souhaite s'implanter sur le parc d'activités. Il semble que l'aboutissement de ce projet sur Eurochannel II soit compromis.
- Un porteur de projet souhaite acquérir deux terrains pour la réalisation d'immobiliers d'entreprises en location.
- Une entreprise d'informatique, actuellement locataire, souhaite construire un bâtiment pour son activité.

Deux projets devraient voir le jour en 2022 :

- La création d'un parc artisanal d'une surface de 2 100 m² sur un terrain de 5 744 m² (parcelle 10) par la société ACTIVA PARK (prospect LDA). Le permis de construire a été déposé au 1^{er} trimestre 2022.



Projet ACTIVA PARK

- La construction de locaux destinés à l'accueil à la location d'une entreprise de travaux publics (CEGELEC SDEM) sur un terrain de 7 121 m² (parcelle 12). La SHEMA assurera la promotion de cet ensemble immobilier. Il sera ensuite porté par la foncière SAS IMMOBILIER DE NORMANDIE (filiale SHEMA) et loué à CECELEC SDEM. Le permis de construire a été obtenu début 2022.



Projet CEGELEC SDEM

Pour rappel, la SHEMA a rencontré depuis 2020 un certain nombre de prospects dont les projets n'ont pas abouti. On peut par exemple citer :

- Un projet d'un bâtiment dédié au stockage de matériels de pêche sur une parcelle de 1 887 m².
- Une société spécialisée dans le conseil et les services pour l'industrie, l'énergie et l'environnement qui souhaitait acquérir une parcelle d'environ 1 800 m² pour construire son siège (bureaux + atelier). La société n'a pas donné suite car le budget du projet était trop important pour leur capacité d'investissement.
- Un projet de parc de stockage pour les particuliers sur 3 000 m² via des conteneurs. Ce projet, consommateur de foncier, n'étant pas porteur de création d'emplois et d'une qualité architecturale médiocre, il a été décidé par la collectivité et la SHEMA de ne pas y donner suite.
- Un projet de bâtiment de stockage pour la pêche : il a été décidé par la collectivité de ne plus donner suite à ce type de projet sur Eurochannel II car ils sont pas ou peu créateurs d'emplois. D'autres sites plus en adéquation avec ces activités seront recherchés par la collectivité.
- Un industriel local majeur dans l'enduction et dans la stabilisation thermique des films polyester qui souhaite se doter d'un nouveau bâtiment pour une nouvelle production, nécessitant une parcelle d'environ 1,5 hectares. Le site d'Eurochannel II n'est pas retenu en définitive par l'entreprise qui privilégie un emplacement plus rapide d'accès à partir de Rouen.

L'année 2023 correspond à la dernière année de la concession. Le bilan actualisé prévoit en 2023 :

- la cession de terrains aménagés à des tiers pour 264 270 € HT pour des projets d'entreprises
- la cession des terrains non aménagés à la collectivité (fin de la concession) pour un montant de 188 152 € HT conformément au contrat de concession.

Dans le cas où certains terrains à commercialiser ne seraient pas cédés en fin de concession, il faudra que la collectivité les rachète sauf à prévoir une prolongation du contrat de concession.

Côté financement de l'opération, la SHEMA avait repris à la signature de la concession l'emprunt souscrit par la SEMAD auprès du Crédit Agricole Normandie-Seine pour un montant restant dû de 1 159 183,48 €. En 2021, l'encours est de 478 660 €.

Il a été prévu dans le cadre de l'avenant de transfert à la SHEMA du versement d'un montant de 350 000 € de participation complémentaire de la part de Dieppe Maritime. Cette participation complémentaire fait l'objet d'un échelonnement de versement. En 2021, un appel de fonds de 50 000 € a été versé par Dieppe Maritime. Il est prévu d'appeler le solde de 50 000 € sur l'année 2022.

6. Décision du concédant




Il est demandé au Conseil Communautaire de Dieppe Maritime d'approuver :

- Le rapport d'activité de la concession et la gestion de cette opération par le concessionnaire.
- Le bilan prévisionnel recalé à un montant 4 024 992 € HT en dépenses et 4 092 932 € HT en recettes.

Annexe 1 : périmètre transfert



Légende

-  Périmètre terrains de la concession
-  Terrains à commercialiser au moment du transfert
-  Terrains non aménagés (rétrocession à la collectivité en fin de concession)

BILAN PREVISIONNEL EURO CHANNEL 2	BILAN € HT INITIAL TRANSFERT CONCESSION	ARRETE COMPTE au 31/12/2018 DEFINITIF (LIQUIDATEUR)	BILAN € HT APPROUVE au 31/12/2020	2019	2020	2021	REALISE au 31/12/2021	2022	2023	BILAN FINAL CONCESSION	EVOLUTION ENTRE BILAN APPROUVE 2020 ET BILAN FINAL
		TOTAL		1	2	3	4	5			
DÉPENSES											
100 - Acquisitions terrain reprise SEMAD	2 031 720 €	2 031 720 €	2 031 720 €				2 031 720 €			2 031 720 €	- €
100 - Acquisitions terrain - rachat terrain SEMAD	- €	- €	1 098 864 €	1 098 864 €			1 098 864 €			1 098 864 €	- €
101-Frais d'actes	- €	- €	12 111 €		12 111 €		12 111 €			12 111 €	0 €
102-Indemnités	- €	- €	- €				- €			- €	- €
D10-Acquisitions	2 031 720 €	2 031 720 €	3 142 695 €	1 098 864 €	12 111 €	- €	3 142 695 €	- €	- €	3 142 695 €	0 €
202-Études géotechniques Amgt	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
203-Archéologie	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
204-Études générales	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
205-Levés topographiques	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
209-Autres études reprise SEMAD	10 307 €	10 307 €	10 307 €				10 307 €	- €	- €	10 307 €	- €
D20-Études	10 307 €	10 307 €	10 307 €	- €	- €	- €	10 307 €	- €	- €	10 307 €	- €
300-MOE Amgt	9 600 €	- €	16 600 €		3 150 €		3 150 €	10 470 €	6 980 €	20 600 €	4 000 €
301-CT Amgt	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
302-SPS Amgt	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
303-Conseil juridique	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
304-Géomètre (DA)	18 000 €	- €	18 000 €		880 €	780 €	1 660 €	6 170 €	6 170 €	14 000 €	4 000 €
305-OPC	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
306-Assistance MOE	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
307-Prestations de services (architecte conseil.....)	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
309-Autres honoraires	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
D30-Honoraires	27 600 €	- €	34 600 €	- €	4 030 €	780 €	4 810 €	16 640 €	13 150 €	34 600 €	- €
400-Bâtiment	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
401-Concessionnaires/Branchements	- €	- €	20 000 €		230 €		230 €	7 908 €	11 862 €	20 000 €	- €
402-VRD	80 000 €	- €	60 000 €	3 895 €			3 895 €	11 221 €	44 884 €	60 000 €	- €
403-Démolition/dépollution	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
404-Espaces verts	40 000 €	- €	40 000 €				- €	- €	40 000 €	40 000 €	- €
409-Autres travaux reprise SEMAD	21 830 €	22 107 €	22 107 €				22 107 €	- €	- €	22 107 €	- €
D40-Travaux	141 830 €	22 107 €	142 107 €	3 895 €	230 €	- €	26 232 €	19 129 €	96 746 €	142 107 €	- €
500-Frais AO	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
501-Reprographie	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
502-DO/CNR/TRC	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
503-Taxes sur PC	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
504-Fonds de concours	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
509-Autres frais reprise SEMAD	58 985 €	53 147 €	53 147 €				53 147 €			53 147 €	- €
509-Autres frais	- €	- €	6 000 €		1 870 €		1 870 €	1 859 €	2 272 €	6 000 €	- €
D50-Frais divers	58 985 €	53 147 €	59 147 €	- €	1 870 €	- €	55 017 €	1 859 €	2 272 €	59 147 €	0 €
550-Frais de commercialisation	49 495 €	- €	27 118 €				- €	13 905 €	13 214 €	27 118 €	- €
551-Frais de communication	20 000 €	- €	20 000 €				- €	8 000 €	12 000 €	20 000 €	- €
D55-Commercialisation	69 495 €	- €	47 118 €	- €	- €	- €	- €	21 905 €	25 214 €	47 118 €	- €
600-Gestion patrimoine	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
601-Assurance sur immobilier	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
602-Impôts fonciers	20 000 €	- €	15 000 €		274 €	767 €	1 041 €	4 175 €	2 784 €	8 000 €	7 000 €
603-Autres impôts et taxes	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
604-Charges et frais non récupérables	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
605-Charges et frais récupérables	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
606-Provisions pour grosses réparations	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
607-TVA non récupérable	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
608-Contentieux	- €	- €	- €				- €	- €	- €	- €	- €
609-Autres charges de gestion	10 955 €	- €	10 955 €			48 €	48 €	5 453 €	5 453 €	10 955 €	- €
D60-Charges de gestion	30 955 €	- €	25 955 €	- €	274 €	815 €	1 089 €	9 629 €	8 237 €	18 955 €	7 000 €
700-Rémunération société	75 000 €	- €	75 000 €	13 808 €	15 000 €	15 000 €	43 808 €	15 000 €	16 192 €	75 000 €	- €
702-Rémunération sur clôture d'opération	20 000 €	- €	20 000 €				- €		20 000 €	20 000 €	- €
709-Rémunération société reprise SEMAD	144 778 €	143 786 €	143 786 €				143 786 €			143 786 €	- €
709 bis - Boni opération SEMAD conservé par liquidateur/collectivité	- €	40 275 €	40 275 €				- €			40 275 €	- €
D70-Rémunération SEMAD/liquidateur/SEMA	239 778 €	184 061 €	279 061 €	13 808 €	15 000 €	15 000 €	227 869 €	15 000 €	36 192 €	279 061 €	0 €
800-Intérêts emprunt n°1	76 578 €	- €	79 504 €	26 820 €	21 619 €	15 038 €	63 477 €	10 392 €	5 252 €	79 120 €	384 €
800-Intérêts emprunt reprise SEMAD	245 102 €	211 379 €	211 379 €				211 379 €	- €	- €	211 379 €	- €
801-Pool de trésorerie	972 €	- €	3 325 €	502 €			502 €	- €	- €	502 €	2 823 €
D80-Frais financiers	322 652 €	211 379 €	294 208 €	27 322 €	21 619 €	15 038 €	275 358 €	10 392 €	5 252 €	291 002 €	3 206 €
TOTAL DÉPENSES	2 933 322 €	2 512 722 €	4 035 198 €	1 143 889 €	55 134 €	31 634 €	3 743 379 €	94 552 €	187 061 €	4 024 992 €	10 206 €
RECETTES											
Cessions terrains	989 900 €		1 019 536 €		477 180 €	17 138 €	494 318 €	283 030 €	264 270 €	1 041 618 €	22 082 €
Cession terrain non aménagés au Concedant	188 152 €		188 152 €				- €		188 152 €	188 152 €	- €
Cessions terrain SEMAD	666 616 €	1 765 480 €	1 765 480 €				1 765 480 €			1 765 480 €	- €
R10-Cessions	1 844 668 €	1 765 480 €	2 973 168 €	- €	477 180 €	17 138 €	2 259 798 €	283 030 €	452 422 €	2 995 250 €	22 082 €
202-RÉGION reprise SEMAD	39 302 €	39 302 €	39 302 €				39 302 €			39 302 €	- €
203-DÉPARTEMENT reprise SEMAD	208 777 €	208 777 €	208 777 €				208 777 €			208 777 €	- €
204-AUTRES COLLECTIVITÉS	- €	- €	- €				- €			- €	- €
R20-Subventions	248 079 €	248 079 €	248 079 €	- €	- €	- €	248 079 €	- €	- €	248 079 €	- €
300-Concedant	350 000 €	- €	350 000 €	200 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €	50 000 €		350 000 €	- €
300-Concedant reprise SEMAD	490 000 €	490 000 €	490 000 €				490 000 €			490 000 €	- €
309-Autres participations	- €	- €	- €				- €			- €	- €
R30-Participations	840 000 €	490 000 €	840 000 €	200 000 €	50 000 €	50 000 €	790 000 €	50 000 €	- €	840 000 €	- €
400-Loyers	- €	- €	- €				- €			- €	- €
401-Charges répercutées	- €	- €	- €				- €			- €	- €
402-Produits divers reprise SEMAD	8 000 €	8 000 €	8 000 €				8 000 €			8 000 €	- €
R40-Produits de gestion	8 000 €	8 000 €	8 000 €	- €	- €	- €	8 000 €	- €	- €	8 000 €	- €
509-Produits financiers reprise SEMAD	1 162 €	1 162 €	1 162 €				1 162 €			1 162 €	- €
509-Produits financiers	- €	315 €	315 €	64 €	251 €	126 €	441 €			441 €	126 €
R50-Produits financiers	1 162 €	1 162 €	1 477 €	64 €	251 €	126 €	1 603 €	- €	- €	1 603 €	126 €
TOTAL RECETTES	2 941 909 €	2 512 721 €	4 070 724 €	200 064 €	527 431 €	67 264 €	3 307 480 €	333 030 €	452 422 €	4 092 932 €	22 208 €
SOLDE EXERCICE											
SOLDE CUMULÉ AV.EMP	8 587 €	0 €	35 526 €	943 825 €	472 297 €	35 630 €	435 898 €	238 478 €	265 361 €	67 940 €	
Emprunt n°1				1 159 183 €	937 196 €	710 391 €		478 661 €	241 900 €		
Emprunt reprise SEMAD											
Avance concedant reprise SEMAD											
EMPRUNT EN DÉBUT DE PÉRIODE	- €			1 159 183 €	937 196 €	710 391 €		478 661 €	241 900 €		
Mvt. Emprunt n°1				- 221 987 €	- 226 806 €	- 231 730 €		- 236 761 €	- 241 901 €		
Mvt. Emprunt reprise SEMAD				- €							
Avance concedant reprise SEMAD											
MOUVEMENT EMPRUNT	- €			- 221 987 €	- 226 806 €	- 231 730 €		- 236 761 €	- 241 901 €		
Emprunt n°1				937 196 €	710 391 €	478 661 €		241 900 €	0 €		
Emprunt reprise SEMAD				- €	- €	- €		- €	- €		
Avance concedant reprise SEMAD											
EMPRUNT EN FIN DE PÉRIODE	- €			937 196 €	710 391 €	478 661 €		241 900 €	0 €		
TRÉSORERIE HT		0 €	35 526 €	6 629 €	238 862 €	42 763 €	238 862 €	44 480 €	67 939 €		
COMPTE DE TVA											
D90-TVA DEDUCTIBLE				220 552 €	3 648 €	166 €	224 366 €	12 997 €	28 567 €		
R90- TVA COLLECTÉE				- €	95 436 €	3 428 €	98 864				