

Département du CALVADOS  
Arrondissement de CAEN  
Canton CAEN 1  
Commune de Verson (14790)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

<b>DATE DE CONVOCATION</b> 02/09/2024	L'an deux mil vingt quatre Le neuf septembre à 20h
<b>DATE D'AFFICHAGE</b> 02/09/2024	Les membres du conseil municipal se sont réunis sous la présidence de Madame Nathalie DONATIN, Maire.
<b>DATE DE PUBLICATION</b> 17 SEP. 2024	<u>Étaient présents</u> : Mme Donatin, Maire. Mmes Delbecque, Lanfranc de Panthou, Perrier, MM. Deau, Gué, Joubin, Le Bourgeois, Adjointes.
<b>NOMBRE DE MEMBRES</b>	Mmes Le Déroff, Grenèche, Héroult, Roux, Vandercamère-Desmortreux, MM. Courteille, Fouchet, Grelier, Le Rétif, Monsimier, Péru, Pignorel, Simon, Stoeffel Conseillers.
EN EXERCICE : 27	<u>Absents excusés</u> :
PRÉSENTS : 22	Mme Brioul a donné pouvoir à Mme Lanfranc de Panthou M. Deloget a donné pouvoir à M. Deau
VOTANTS : 25	M. Bouchard a donné pouvoir à M. Le Rétif Mmes Letourneur, Quesnel
	Secrétaire de séance : M. Simon

### OBJET : ECOQUARTIER - PRESENTATION DU CRAC 2023

Monsieur DEAU, maire-adjoint délégué à l'urbanisme, rappelle que le compte-rendu d'activité à la collectivité (CRAC) est un rapport annuel obligatoire établi par le responsable d'une opération, en l'occurrence la SHEMA/Edifidès dans le cadre de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de l'Ecoquartier. Il s'agit d'un point sur la situation au 31 décembre 2023 mais également d'une présentation du budget prévisionnel 2024.

Le compte-rendu d'activité est présenté par Mme Gilleron accompagnée de M. Philippe AUSSANT, de la SHEMA, et M. Fougères d'Edifidès.

Un bilan financier de la concession est présenté au 31 décembre 2023. Une présentation synthétique est faite des principaux postes de dépenses (frais d'études, honoraires, travaux, frais de commercialisation, rémunération de l'aménageur...) et des recettes (cessions foncières, produits de gestion et produits financiers...).

Un point est également fait sur la trésorerie et les solutions de financements de l'aménageur en 2023 et en prévisionnel pour 2024.

Le bilan est équivalent à celui de 2022. En cours, une étude de faisabilité pour la création d'une piste cyclable entre le quartier Saint Martin et Perruques. La SHEMA a relancé le cabinet en charge du dossier et attend un retour d'ici fin septembre, début octobre 2024.

La clôture budgétaire du quartier Saint Martin est prévue en 2025. Un résultat positif est estimé à l'issue des opérations à hauteur de 97 227€, soit 48 614 € pour la collectivité. En effet, le résultat au-delà de la marge attendue est partagée à 50% pour l'aménageur et 50% pour la collectivité.

Francis Deau rappelle les problématiques de stationnement au sein de l'Ecoquartier. Au niveau du lot Guérin, à la demande de la commission urbanisme une nouvelle poche de stationnement est à l'étude pour satisfaire les besoins de stationnement.

Philippe Aussant rappelle la règle instaurée à la création de l'Ecoquartier : 1 place pour les logements de moins de 80 m<sup>2</sup>, 2 places pour les logements de plus de 80 m<sup>2</sup>. Plus les espaces publics pour les visiteurs.

Nathalie Donatin a remarqué dans le quartier Perruques que de nombreux véhicules sont stationnés sur la route et que le nombre de places disponibles dans le parking sous-terrain dédié à la résidence est insuffisant pour les accueillir toutes. Elle demande à réfléchir ensemble à des solutions pour améliorer le stationnement au sein de l'écoquartier.

Philippe Aussant indique qu'une étude a été réalisée sur le quartier Saint Martin, il en ressort qu'il y a suffisamment de place de parking notamment dans un rayon de 200 mètres autour des logements.

Philippe Aussant interroge si la collectivité doit répondre à la totalité des besoins de stationnement pour chaque individu. Quelles solutions la collectivité peut-elle envisager pour régler cette problématique ? Stationnement payant, verbalisation...

Pour Nathalie Donatin, il n'est pas envisageable de verbaliser dans le cas où il n'y aurait pas suffisamment de places de parking.

Philippe Aussant indique qu'il faut se projeter à moyen et long terme : quelles sera la place de la voiture ? Reprend-on de l'espace sur l'espace public pour du stationnement ?

Philippe Aussant ajoute que l'équation financière n'est pas si simple, car l'aménagement est projeté et contractualisé. Ajouter des places de parking implique par exemple de ne pas vendre un terrain pour de la construction et de ce fait engendre un coût supplémentaire. La collectivité a-t-elle le financement pour assumer ses places de parkings supplémentaires.

La SHEMA travaille dans un équilibre constant, qui ne permet pas de dégager facilement du budget pour imaginer de modifier le projet d'aménagement.

Le coût d'un parking est passé de 15 000 à 25 000 € ce qui a également des répercussions sur le coût du logement final et de son prix de vente.

Sur des projets immobiliers où 2 places de parking par logement étaient imposées, Monsieur Fougères indique qu'à l'usage il s'avère aujourd'hui que c'est un peu trop.

Laurence Roux ajoute que le stationnement est problématique à proximité du cimetière. Les places sont utilisées par les habitants et ne permettent pas d'accueillir les usagers lors des enterrements notamment.

Pour Laure Grenèche, il est important que le stationnement ne gêne pas la circulation à vélo.

Laetitia de Panthou fait part que les bailleurs sociaux n'attribuent pas systématiquement une place de parking à leurs logements, c'est parfois une option payante pour le locataire. Il reste donc des places inoccupées au profit d'un stationnement sur l'espace public.

Claude Le Bourgeois poursuit en demandant quand sera rétrocedée la rue Labbé ? Marie Gilleron indique que l'éclairage sur l'ensemble du quartier Saint Martin est d'ores et déjà rétrocedé. Par contre des réserves restent à lever pour finaliser la rétrocession de la voirie.

Philippe Aussant concède que l'entretien des espaces verts sera de meilleure qualité une fois que la voirie sera rétrocedée à Caen la mer. Les équipes de la SHEMA mettent tout en œuvre pour finaliser les réserves et acter la rétrocession avec Caen la mer.

Claude Le Bourgeois poursuit en demandant quand sera mis en place le feu au niveau de la rue du Closet. En effet, cette installation permettra d'envisager ensuite la modification de circulation de la rue de la croix Beaujard avec les services du Département pour y aménager une voie cyclable.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité d'approuver le compte rendu d'activité 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC de l'Ecoquartier de

Verson présenté par la SHEMA et EDIFIDES, ainsi que les comptes de la concession arrêtés au 31 décembre 2023 et le bilan prévisionnel de la ZAC de l'Ecoquartier de Verson.

Francis Deau fait un point rapide sur le quartier Saint Martin, 1 lot individuel sur l'Ilot i reste à vendre, 1 collectif est en cours de construction (Guérin) et l'autre (bailleur social Inolya) doit démarrer en 2024.

Considérant l'avis de la Commission urbanisme réunie le 27/06/2024,

Considérant la présentation du CRAC 2023 qui a été faite,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver le compte rendu d'activité 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC de l'Ecoquartier de Verson présenté par la SHEMA et EDIFIDES.
- D'approuver les comptes de la concession arrêtés au 31 décembre 2023 et le bilan prévisionnel de la ZAC de l'Ecoquartier de Verson.
- D'autoriser Madame la Maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

La Maire,

Nathalie DONATIN



Accusé de réception en préfecture  
014-211407382-20240909-52-09-2024-DE  
Date de télétransmission : 17/09/2024  
Date de réception préfecture : 17/09/2024