

DELIBERATION N° 19

**Concession d'aménagement "Cœur Historique de Dieppe"
Compte rendu annuel à la collectivité année 2015**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 29
Nombre de votants : 39*

LE SEPT JUILLET DEUX MILLE SEIZE

Le conseil municipal de la Ville de Dieppe s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du maire en date du 29 juin 2016 et sous la présidence de Monsieur Jumel Sébastien.

Sont présents : M. Jumel Sébastien, M. Langlois Nicolas, Mme Caru-Charreton Emmanuelle, Mme Buiche Marie-Luce, M. Eloy Frédéric (de la question n°6 à la question n°48), Mme Audigou Sabine, M. Lecanu Lucien, M. Lefebvre François, Mme Gaillard Marie-Catherine, M. Desmarest Luc, M. Begos Yves, Mme Cyprien Jocelyne, M. Verger Daniel, Mme Roussel Annette, M. Patrix Dominique, M. Ménard Joël (de la question n°15 à la question N°48), Mme Avril Jolanta, Mme Paresy Nathalie, Mme Leteissier Véronique, M. Bussy Florent, M. Pajot Mickaël (de la question n°1 à la question n°5), M. Petit Michel, Mme Ortillon Ghislaine (de la question n°15 à la question n°48), M. Gautier André, Mme Ouvry Annie, M. Bazin Jean, M. Brebion Bernard, M. Pestrinaux Gérard, Mme Levasseur Virginie, M. Pasco Christian.

Sont absents et excusés : Mme Ridel Patricia, M. Weisz Frédéric, M. Eloy Frédéric (de la question n°1 à la question n°5), M. Ménard Joël (de la question n°1 à la question n°14), M. Carel Patrick, Mme Bouvier-Lafosse Isabelle, Mme Clapisson Paquita, Mme Buquet Estelle, M. Pajot Mickaël (de la question n°6 à la question n°48), Mme Quesnel Alice, Mme Anger Elodie, Mme Ortillon Ghislaine (de la question n°1 à la question n°14), Mme Jeanvoine Sandra

Pouvoirs ont été donnés par : Mme Ridel Patricia à M. Jumel Sébastien, M. Weisz Frédéric à M. Bussy Florent, M. Ménard Joël à M. Langlois Nicolas (de la question n°1 à 14), M. Carel Patrick à M. Begos Yves, Mme Bouvier-Lafosse à M. Lefebvre François, Mme Clapisson Paquita à M. Lecanu Lucien, Mme Buquet Estelle à Mme Buiche Marie-Luce, M. Pajot Mickaël à M. Patrix Dominique (de la question n°6 à la question n°48), Mme Quesnel Alice à Mme Caru-Charreton Emmanuelle, Mme Anger Elodie à Mme Audigou Sabine, Mme Ortillon Ghislaine à M. Gautier André (de la question n°1 à la question n°14), Mme Jeanvoine Sandra à M. Brebion Bernard

Le quorum était atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M Langlois Nicolas

.../...

Rapporteur : Nicolas Langlois

La Convention Publique d'Aménagement du Cœur Historique de Dieppe signée avec la Semad le 23 juillet 1999 est arrivée à son terme le 23 juillet 2012. L'opération n'étant pas achevée, la Ville de Dieppe a décidé, afin d'assurer la continuité de l'opération d'aménagement du « Cœur Historique de Dieppe », de lancer une consultation afin de choisir un aménageur pour une nouvelle concession d'aménagement. C'est la Semad qui a été désignée comme titulaire de ce nouveau contrat. La concession d'aménagement, d'une durée de 7 ans, a pris effet le 24 juillet 2012 et a été modifiée par l'avenant n°1 du 14 mars 2014. Cette convention prévoyait la réhabilitation de 138 logements.

L'article 17.1 de cette convention prévoit que l'aménageur doit adresser, chaque année avant le 15 mai, pour approbation à la collectivité publique cocontractante un compte rendu comportant un bilan financier prévisionnel, un plan de trésorerie, ainsi qu'une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé. L'ensemble de ces pièces est appelé : Compte-Rendu Annuel à la Collectivité « CRAC ».

Le présent rapport reprend les éléments figurant dans la note de conjoncture et le bilan financier transmis par l'aménageur : la Semad.

Préambule

La convention de financement quadripartite de l'Opah-ru avec volet insalubrité de Dieppe du 10 septembre 2009, est arrivée à échéance le 10 septembre 2014, convention qui prévoyait notamment les montants des aides accordées par l'Anah (450 000 € pour 5 ans soit 90 000 € par an) et par le Département de la Seine-Maritime (122 000 € pour 5 ans soit 24 400 € par an) pour les dépenses du suivi et de l'animation de l'opération assurés par l'aménageur (la Semad).

Conformément à la circulaire Opah/PIG du 8 novembre 2002, l'Anah a demandé à la Ville de Dieppe de mettre en œuvre, avant d'établir une éventuelle nouvelle convention d'Opah-ru, une évaluation de l'opération pour la période 2009 /2014 qui sera également effectuée au delà du bilan final de celle-ci.

Après consultation, cette étude d'évaluation a été confiée au cabinet Guy Taïeb Conseil à la fin de l'année 2015. Ce cabinet a restitué son rapport lors du comité de pilotage, prévu à cet effet, le 31 mars 2016. Lors de ce comité de pilotage, il a été décidé entre autre la nécessité de reconduire une nouvelle Opah-ru afin de terminer les immeubles ciblés par les opérations de restauration immobilière dont le traitement a été ralenti par le contexte économique global non favorable.

En effet, la reprise d'activité entamée en 2014 avec la conclusion de nouveaux partenariats ne s'est pas confirmée en 2015, comme espéré, et plusieurs ventes prévues en 2015 ont dû être reportées rendant la trésorerie de l'opération très tendue.

Ces difficultés pour commercialiser les immeubles en stock dans cet environnement économique, fiscal et réglementaire défavorable à l'opération, ont amené la Semad à solliciter auprès de la Ville de Dieppe un avenant afin d'adapter la concession d'aménagement aux objectifs de la nouvelle convention d'Opah-ru, aux nouvelles conditions économiques et au marché immobilier local.

Cet avenant qui ne pourra être signé qu'après l'élaboration de la convention d'Opah-ru devra être mis en œuvre pour la fin de l'année 2016.

I. Bilan des opérations réalisées au 31 décembre 2015 – Comparatif entre l'année 2015 et l'année 2014.

	CRAC : BILAN POUR L'ANNEE 2014	CRAC : BILAN POUR L'ANNEE 2015		CRAC : BILAN POUR L'ANNEE 2014	CRAC : BILAN POUR L'ANNEE 2015
NOMBRE DE LOGEMENTS (sauf les immeubles investisseurs réalisés sans PC SEMAD)	33	53			
ACTIONS SUR LES COMMERCES	2	2			
DEPENSES			RECETTES		
ETUDES	0,00 Ö	0,00 Ö	CESSIONS	811 000,00 Ö	426 000,00 Ö
ACQUISITIONS	1 047 000,00 Ö	469 000,00 Ö	RECETTES DIVERSES	734 000,00 Ö	602 000,00 Ö
RELOGEMENT	7 000,00 Ö	4 000,00 Ö			
TRAVAUX	19 000,00 Ö	76 000,00 Ö			
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	0,00 Ö	0,00 Ö			
ETUDES DE FAISABILITE/BET/ ARCHITECTECTES	116 000,00 Ö	29 000,00 Ö			
COMMERCIALISATION	13 000,00 Ö	4 000,00 Ö			
FRAIS DIVERS DE GESTION	72 000,00 Ö	52 000,00 Ö			
REMUNERATION					
CONCESSIONNAIRE	385 000,00 Ö	352 000,00 Ö			
FRAIS FINANCIERS	19 000,00 Ö	19 000,00 Ö			
TOTAL HT	1 678 000,00 Ö	1 005 000,00 Ö		1 545 000,00 Ö	1 028 000,00 Ö
TVA	48 000,00 Ö	26 000,00 Ö		44 000,00 Ö	23 000,00 Ö
TOTAL TTC	1 726 000,00 Ö	1 031 000,00 Ö		1 589 000,00 Ö	1 051 000,00 Ö

* Montants arrondis

	CRAC : BILAN GLOBAL REALISE AU 31/12/2014	CRAC : BILAN GLOBALREALISE AU 31/12/ 2015		CRAC : BILAN GLOBAL REALISE AU 31/12/2014	CRAC : BILAN GLOBAL REALISE AU 31/12/ 2015
NOMBRE DE LOGEMENTS (sauf les immeubles investisseurs réalisés sans PC SEMAD)	78	131			
ACTIONS SUR LES COMMERCES	8	11			
DEPENSES			RECETTES		
ETUDES	0,00 Ö	0,00 Ö	CESSIONS	2 035 000,00 Ö	2 461 000,00 Ö
ACQUISITIONS	3 317 000,00 Ö	3 786 000,00 Ö	RECETTES DIVERSES	1 640 000,00 Ö	2 242 000,00 Ö
RELOGEMENT	12 000,00 Ö	16 000,00 Ö			
TRAVAUX	33 000,00 Ö	109 000,00 Ö			
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	0,00 Ö	0,00 Ö			
ETUDES DE FAISABILITE/BET/ ARCHITECTECTES	254 000,00 Ö	283 000,00 Ö			
COMMERCIALISATION	14 000,00 Ö	19 000,00 Ö			
FRAIS DIVERS DE GESTION	241 000,00 Ö	294 000,00 Ö			
REMUNERATION					
CONCESSIONNAIRE	1 034 000,00 Ö	1 385 000,00 Ö			
FRAIS FINANCIERS	45 000,00 Ö	63 000,00 Ö			
TOTAL HT	4 950 000,00 Ö	5 955 000,00 Ö		3 675 000,00 Ö	4 703 000,00 Ö
TVA	86 000,00 Ö	112 000,00 Ö		56 000,00 Ö	79 000,00 Ö
TOTAL TTC	5 036 000,00 Ö	6 067 000,00 Ö		3 731 000,00 Ö	4 782 000,00 Ö

* Montants arrondis

II. Bilan des opérations réalisées en 2015

A. Les dépenses

a. Les acquisitions:

En 2015, le montant total des acquisitions s'élève à 469 000 € HT. Ce montant des frais d'acquisition comprend les prix de vente, les indemnités d'éviction, les frais de géomètre, les frais d'acte notarié, les diagnostics techniques et les frais de portage EPF Normandie. Cependant, il ne comprend pas les acquisitions EPF Normandie qui apparaissent dans le bilan détaillé uniquement pour le calcul de la rémunération de la Semad.

Ce montant comprend notamment:

Les rachats effectués par la Semad auprès de l'EPF Normandie:

- les caves de l'immeuble 140, 142 Grande rue (le Royal) pour 40 339 € et 3 770,85 € de frais de portage ainsi que 4 700 € de frais de notaire,
- l'immeuble 4 place du Petit Enfer (Tour aux crabes) pour 358 296 € et 41 686,38 € de frais de portage ainsi que 4 839,60 € de frais de notaire,
Il convient de préciser que le rachat des caves du Royal n'avait pas été prévu dans le précédent CRACL.

Cependant, la Semad n'a pas racheté à l'EPF Normandie l'immeuble sis 10 Quai Duquesne en raison des difficultés de trésorerie de l'opération. Un montant de 120 000 € avait été provisionné afin de couvrir le coût du foncier, les frais de portage et les provisions de notaire.

En dehors des rachats à l'EPF Normandie, la Semad n'a pas réalisé d'acquisition en 2015.

L'EPF Normandie a acquis l'immeuble sis 16 rue Saint Rémy pour un montant de 130 000 € mais n'a pas racheté à la Semad le 6 et 6 bis rue Pecquet acquis par expropriation par la Semad pour 115 000 €.

Le rachat du 10 Quai Duquesne non réalisé par la Semad auprès de l'EPF Normandie justifie en partie la diminution du poste acquisition et la différence entre le montant prévu initialement dans le CRACL précédent (537 000 €) et le montant réellement réalisé (469 000 €).

b. Les relogements :

L'aménageur lorsqu'il devient propriétaire d'un immeuble dégradé est soumis à la même obligation de relogement des locataires que n'importe quel propriétaire au moment de la réhabilitation des logements. En 2015, aucun relogement n'a été opéré, mais les relogements démarrés en 2014 ont été finalisés pour un montant de 4 000 € HT.

c. Les travaux de restructuration et les frais d'études techniques et d'architectes:

En 2015, le coût total des travaux représente 76 000 € HT. Ce montant est inférieur à celui de 216 000 € prévu dans le CRACL précédent, il s'agit de travaux affectés à :

- concernant le Royal, la pose du transformateur Erdf et la confortation de l'immeuble devenu menaçant donnant sur la rue de l'Epée.
- concernant la "Cour des Soeurs", la démolition d'un immeuble dangereux appartenant à la Ville.
- la Semad a également procédé à l'exécution de travaux d'office qui ont été chiffrés à 5 548 €, sur l'immeuble sis 33/35 rue du Mont de Neuville, pour le compte de la Ville. Ces coûts de travaux seront remboursés par la Ville qui pourra bénéficier d'une subvention de l'Anah à hauteur de 50% de la dépense.

En raison des problèmes de trésorerie de la Semad, les travaux prévus dans le précédent CRACL ont été réalisés partiellement pour la Cour des Soeurs avec la démolition de l'immeuble de la rue Quiquengrogne qui a été reporté tout comme les travaux du Royal. Les travaux restant à effectuer sur ces opérations seront terminés dans le courant de l'année 2016 à l'exception de la démolition de l'immeuble de la rue Quiquengrogne.

Le coût lié aux études s'élève à 28 855 € € HT, ce montant est inférieur au montant de 47 700 € HT en raison de la non réalisation des études de la place Nationale.

d. La rémunération du concessionnaire :

En 2015, le montant de la rémunération est de 351 871 €, ce montant comprend 303 000 € de rémunération forfaitaire, 14 808,27 € de révision annuelle de la rémunération forfaitaire et 34 063 € de rémunération proportionnelle basée sur les acquisitions, les ventes, les permis de construire et les travaux.

Le montant total de la rémunération est en baisse par rapport aux prévisions de l'année précédente (il était prévu 385 148,20 € dans le CRACL de l'année passée) cela s'explique par une diminution des ventes et par la réduction de l'activité de la concession afin d'éviter de dégrader davantage la trésorerie de l'opération.

e. Le remboursement d'emprunts et les frais financiers :

La Semad a contracté un emprunt d'un million d'euros au début de la concession. En 2015, 15 326 € d'intérêts ont été versés à la Caisse d'Épargne. Les frais financiers sur les avances de trésorerie représentent 3 334 €. Au total, les frais financiers s'élèvent à 18 660 € en 2015.

f. Les frais divers de gestion :

Le montant des frais divers de gestion en 2015 est de 52 580,36 €, ce montant est supérieur à la somme prévue au CRACL de l'année précédente (29 000 €) du fait des ventes non réalisées.

B. Les recettes

a. Les ventes de fonciers et des permis de construire :

Le montant global des ventes de 2015 est de 426 000 € ce qui correspond à la vente des biens suivants:

- l'immeuble 4 place du Petit Enfer (Tour aux crabes) au prix de 400 000 €,
- les caves du 140 /142 Grande Rue (le Royal) pour un montant de 26 000 €.

L'objectif fixé à 880 412 € n'a pas pu être atteint en raison du report de plusieurs ventes:

- l'immeuble 10 Quai Duquesne,
- l'immeuble 15/17 rue du Mortier d'Or,
- l'immeuble 5 bis rue du Mortier d'Or,
- un garage "Cour des Soeurs",
- les immeubles 6 et 6 bis rue Pecquet (en raison du rachat non réalisé par l'EPF Normandie).

En 2015, la Semad n'a pas effectué de ventes de permis de construire. Dans le précédent CRACL, il était prévu un montant de 127 293 € pour l'année 2015. Ce fait s'explique notamment par les difficultés rencontrées par l'investisseur Histoire et Patrimoine pour commercialiser ses immeubles. En effet, les permis de construire ne sont vendus qu'une fois cette commercialisation effectuée et les AFUL constituées. Sur ce montant, la somme de 89 613,50 € représente le manque à gagner sur les permis de construire non vendus à Histoire et Patrimoine. Pour les autres permis de construire, cela concerne les immeubles du 15/17 rue du Mortier d'Or et du 10 Quai Duquesne.

b. La participation de la Ville

En 2015, cette participation est de 580 000 €, conformément au traité de concession. Pour limiter les problèmes de trésorerie rencontrés par la Semad, la Ville de Dieppe a accepté une modulation de la répartition des versements de cette participation.

C. Conclusion pour l'année 2015

Afin de ne pas accentuer les problèmes de trésorerie de l'opération qui doit encore 240 000 € d'avance "au pool de trésorerie" de la Semad et en raison des difficultés de commercialisation et pour ne pas accroître le stock des actifs immobiliers, la Semad n'a effectué aucune nouvelle acquisition à l'exception des rachats à l'EPF Normandie des caves du Royal (lot n°2 de l'immeuble 140 /142 Grande Rue) et de l'immeuble sis 4 place du Petit Enfer (la Tour aux crabes). L'immeuble sis 16 rue Saint-Rémy a été acheté par l'EPF Normandie ce qui engendrera des frais de foncier, des frais d'entretien, des frais d'assurance et des frais de portage et un futur rachat par la Semad.

III. Prévisions 2016

A. Les dépenses

a. Les acquisitions:

Le montant des acquisitions prévu est de 795 000 €, ce montant comprend notamment le prix du foncier, les frais de géomètre, les frais de notaire, les frais de portage, les frais de diagnostics techniques et les frais de négociation foncière.

En 2016, la Semad devra racheter à l'EPF Normandie les biens suivants :

- l'immeuble 10 Quai Duquesne pour une valeur foncière de 100 000 € et 17 166,33 € de frais de portage,
- le lot n°1 du Royal pour une valeur foncière de 364 339 € et 43 000 € de frais de portage,
- les immeubles sis 16 et 18 rue Saint-Rémy pour une valeur foncière totale de 180 000 € et 43 000 € de frais de portage.

Le total des acquisitions à l'EPF Normandie sera de 644 339 € pour le prix du foncier et de 76 106 € pour les frais de portage.

En 2016, dans le cadre de la restructuration des immeubles 3 et 5 rue Beauregard un droit de délaissement de 20 000 € sera versé par la Semad au propriétaire d'un lot de l'immeuble 3 rue Beauregard. Cette dépense sera affectée au poste des acquisitions.

Il est également prévu le versement d'une éviction commerciale de 20 000 € à la restauratrice de "la Pagode d'or".

Les frais de notaire prévisionnels sont estimés pour l'année 2016 à 22 213 € HT et les frais de géomètre, de négociation foncière et de diagnostics techniques sont provisionnés pour un montant d'environ 12 000 € .

b/ Les travaux et les frais d'études et d'architectes :

Pour 2016, le montant total prévisionnel des travaux est de 70 000 €. Il n'y aura pas de nouveaux travaux entrepris et seuls seront poursuivis ceux engagés en 2015. Cela concerne le site du Royal et le transformateur Erdf de la rue de l'Epée. Cependant, la démolition de l'immeuble rue Quinquengrogne sera reportée.

La Semad prévoit également un montant de 69 000 € pour le poste relatif aux frais de bureaux d'études et d'architectes.

c. La rémunération de l'aménageur

Pour cette période, la rémunération prévisionnelle de l'aménageur sera de 333 000 € et sera répartie de la façon suivante, 254 000 € de rémunération forfaitaire et 79 000 € de rémunération proportionnelle basée sur le montant des acquisitions, des ventes des immeubles, des permis de construire, des travaux et des études.

d. Le remboursement d'emprunts

En 2016, les intérêts de l'emprunt à régler à la Caisse d'Epargne seront de 13 750 € et de 4 000 € d'intérêts pour "le pool de trésorerie de la Semad".

e. Les frais de relogement

Pour 2016, La Semad prévoit d'effectuer un relogement pour un montant de 2 000 €.

B. Les recettes

a. Les ventes de fonciers et des permis de construire:

Le total prévisionnel des cessions est estimé à 977 500 € pour l'année 2016.

Ces cessions seront les suivantes :

- l'immeuble du 10 Quai Duquesne au prix de 55 000 €,
- le lot n°1 des garages de la Cour des Sœurs (parcelle AM 166) au prix de 10 000 €,
- la revente à l'EPF Normandie des immeubles 6 et 6 bis rue Pecquet au prix de 198 000 €.
- les immeubles 16 et 18 rue Saint-Rémy au prix de 114 500 €.
- l'immeuble 140 / 142 Grande Rue (le Royal) au prix de 600 000 €. Cette vente pourra être reportée si le montage de l'opération par le promoteur nécessite un délai supplémentaire.

En 2016, la vente des permis de construire est estimée à 94 613 €, ces permis concernent les immeubles suivants, le 10 Quai Duquesne, le 99 Grande Rue, le 22/24 rue de la Boucherie, le 47/51 rue Saint Jacques et le 2 passage Pauline Amblard.

b. La participation

La participation de la Ville pour cette période sera de 580 000 €. Il a été convenu avec la Ville une modulation de la répartition des versements comme suit: 200 000 € pour le 1er trimestre, 240 000 € pour le 2ème trimestre, 100 000 € pour le 3ème trimestre et 40 000 € pour le 4ème trimestre.

IV. Prévisions 2016 à 2019:

Les conditions économiques générales qui continuent à se dégrader engendrent une baisse significative des ventes d'immeubles sur les derniers exercices, un retard sur les restructurations prévues, une baisse des recettes et l'augmentation des frais de portage.

Cette situation très défavorable a dégradé fortement la trésorerie de l'opération et va contraindre l'aménageur en accord avec son concédant, la Ville de Dieppe, à décaler les opérations de restructuration afin de ne pas aggraver la situation de la trésorerie.

A. Les commercialisations et les acquisitions

Pour cette période, le poste acquisition reprend en totalité les acquisitions prévues dans le CRACL précédent. Les prévisions ne sont pas reprises dans la note de conjoncture du CRACL puisqu'elles devront être profondément remaniées dans le futur avenant à la concession qui interviendra à la fin de l'année 2016.

la Semad prévoit la commercialisation des immeubles suivants:

- les immeubles sis 16 et 18 rue Saint-Rémy vont pouvoir être commercialisés, le 16 rue Saint Rémy ayant été acquis par l'EPF Normandie,
- l'immeuble sis 3/5 rue Beauregard dès que seront acquis les derniers lots manquants.
- l'immeuble sis 15/17 rue du Mortier d'Or.
- les immeubles sis 6 et 6 bis rue Pecquet.

B. Evolution de l'opération

Au regard des difficultés de commercialisation rencontrées, le rythme des ventes ayant évolué à la baisse par rapport à celui prévu dans le cadre du traité de concession remettant en cause l'équilibre de l'opération à long terme, la Semad n'effectuera, dès que le site du Royal aura été commercialisé, que des acquisitions nécessaires pour restructurer les immeubles en portefeuille.

Dès l'automne 2015, la Semad a alerté la Ville de Dieppe du changement des conditions de réalisation de la concession d'aménagement et de la dégradation de la trésorerie. En même temps, la Ville de Dieppe, à la demande de l'Anah, a lancé une consultation afin de désigner un cabinet d'études pour effectuer une étude d'évaluation de l'Opah-ru 2009/2014 dont l'objectif était, outre de s'interroger sur l'opportunité de lancer une nouvelle Opah-ru, d'identifier des solutions nouvelles pour faire face au déficit de commercialisation.

Suite au rendu de cette étude, La Ville de Dieppe et ses partenaires, l'Anah, le Département, Dieppe-Maritime, la Caisse d'Allocations familiales, devront définir la mise en oeuvre des nouvelles mesures pour relancer l'opération et formaliser la nouvelle convention d'Opah-ru. Dès la mise en oeuvre de cette convention d'Opah-ru, il conviendra d'adapter la concession d'aménagement au nouveau cadre d'intervention et aux nouvelles conditions économiques ainsi qu'au marché immobilier local par le biais d'un avenant au traité de concession qui devra intervenir pour la fin de l'année 2016.

V. Conclusion du rapport d'évaluation de l'Opah-ru 2009/2014 restitué par le cabinet Guy Taïeb Conseil lors du comité de pilotage du 31 mars 2016:

Lors de ce comité de pilotage et suite aux préconisations du cabinet Guy Taïeb Conseil, l'ensemble des partenaires a décidé du lancement d'une nouvelle Opah-ru dans un format ajusté à la situation actuelle qui a fait l'objet d'un dépôt de candidature de la Ville de Dieppe auprès de l'Anah le 22 avril 2016.

Le cabinet Guy Taïeb Conseil a également préconisé la mise en oeuvre d'outils complémentaires qui permettraient de considérablement améliorer les résultats :

- La mobilisation des bailleurs sociaux, en les motivant à intervenir sur des opérations du « cœur historique », ce qui induit une taille suffisante de ces opérations et avec des contreparties qui consistent à leur proposer des opérations de construction neuve.

Dans ce cadre, le bailleur social Logéal, qui dispose d'un certain savoir faire en centre ancien, pourrait être contacté par la Ville, qui devra lui proposer un plan global d'intervention à l'échelle de la Ville comprenant de la réhabilitation, de l'acquisition et de la construction neuve afin d'obtenir un bilan équilibré financièrement de l'ensemble de ces opérations.

- La création d'une SCI d'investissement par la Semad qui nécessite un accord de principe de l'Anah et un besoin en fonds propres de 10 % pour cette SCI. Cette SCI permettrait de gérer le stock des immobilisations foncières.

- La possibilité du cumul des dispositifs PLS et Anah afin d'améliorer la rentabilité des investissements. Même si l'Anah semble favorable à ce cumul, la Ville devra obtenir son avis au préalable.

- L'utilisation du dispositif THIRORI qui permet de subventionner à hauteur de 40% minimum (sans plafond) les déficits d'opérations lourdes en matière d'acquisition et d'amélioration des logements. A ce jour, plusieurs dossiers ont fait l'objet d'un sursis à statuer, cependant des échanges restent à approfondir avec l'Anah.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 1523-3,
- le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 300-5,
- la concession d'aménagement Opah-ru du « Cœur Historique de Dieppe » signée avec la Semad le 6 juillet 2012, l'avenant n°1 signé le 14 mars 2014.

Considérant :

- que le conseil municipal doit se prononcer chaque année sur les conditions d'exercice de la mission confiée à l'aménageur, « la Semad », de l'Opah-ru du « Cœur Historique de Dieppe »,
- l'avis de la commission n°3 du 28 juin 2016.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, approuve le compte-rendu de l'opération 2015 adressé par la Semad dans le cadre de la concession d'aménagement « Cœur Historique de Dieppe », comportant le nouveau bilan financier prévisionnel, le plan de trésorerie actualisé et la note de conjoncture, tels qu'annexés au présent rapport.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

**Pour extrait certifié conforme au registre
Le Maire de la Ville de Dieppe,
Sébastien Jumel**

**Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée
Réception en Sous-Préfecture :**

Publication :

Notification :

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