

DELIBERATION N° 41

<p align="center">Convention publique d'aménagement « Cœur Historique de Dieppe » Compte rendu annuel à la Collectivité année 2010</p>

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal : 39

Nombre de conseillers en exercice : 39

Nombre de présents : 34

Nombre de votants : 37

LE 24 NOVEMBRE DEUX MILLE ONZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 16 novembre 2011 et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents: M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues, M. LEVASSEUR Thierry, Mme DELANDRE Béatrice, M. TAVERNIER Eric, M. LECANU Lucien, Mme LEGRAND Vérane, M. LEFEBVRE François, Mme CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, Mme RIDEL-FARGE Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne (jusqu'à la question n° 3.2), M. VERGER Daniel, M. LEGRAS Liliane, M. DUPONT Danièle, Mme MELE Claire, M. BREBION Bernard, M. DUTHUIT Michel, M. MENARD Joël, Mme AVRIL Jolanta, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine (jusqu'à la question n° 47), Mme GILLET Christelle, Mme SANOKO Barkissa (jusqu'à la question n° 6), M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean

Sont absents et excusés : Mme CYPRIEN Jocelyne (à partir de la question n° 4), M. LAPENA Christian, Mme AUDIGOU Sabine (à partir de la question n° 48), Mme EMO Céline, Mme SANOKO Barkissa (à partir de la question n° 7), M. CHAUVIERE Jean-Claude.

Pouvoirs ont été donnés par : Mme CYPRIEN Jocelyne à Mme GILLET Christelle (de la question n° 4 à n° 53), M. LAPENA Christian à M. LEVASSEUR Thierry, Mme AUDIGOU Sabine à M. MENARD Joël (de la question n° 48 à n° 53), Mme SANOKO Barkissa à Mme MELE Claire (de la question n° 7 à n° 53), M. CHAUVIERE Jean-Claude à M. TAVERNIER Eric.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M. PAJOT Mickaël.

.../...

M. Hugues FALAIZE, Adjoint au Maire, expose que la Convention Publique d'Aménagement du Cœur Historique de Dieppe a été signée avec la SEMAD le 23 juillet 1999 pour une durée de 10 ans prorogeable. Cette convention a été prorogée par deux avenants, l'avenant n°4 signé le 1er juin 2004 et l'avenant n°7 signé le 22 juillet 2010 portant à 13 ans la durée totale de la Convention Publique d'Aménagement.

L'article 20.3 de cette convention prévoit que l'aménageur doit adresser pour approbation à la collectivité publique cocontractante un compte rendu comportant un bilan financier prévisionnel actualisé, un plan de trésorerie actualisé, ainsi qu'une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé.

Afin de mener à terme le travail engagé depuis 2000, une troisième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat s'est engagée en 2009. Une Convention prévoyant les engagements des partenaires a été signée en septembre 2009 pour une durée de 5 années entre la Ville de Dieppe, le Département de Seine-Maritime, Dieppe –Maritime au titre de sa délégation aux aides à la pierre et la Caisse d'Allocations Familiales.

Pour pallier le fait que le bilan de la Convention Publique d'Aménagement ne permettait pas de prendre en charge les opérations de restructurations lourdes d'îlots, la ville de Dieppe, la SEMAD et l'EPF Normandie ont signé en février 2010, une convention tripartite spécifiquement adaptée aux OPAH-RU, permettant à l'EPF Normandie d'apporter son concours et ses compétences à l'opération. Il s'agit d'une convention de 10 ans à compter du 1er janvier 2010 permettant d'effectuer des portages de 3 ans maximum afin d'opérer le recyclage des immeubles. Une enveloppe totale de 2 500 000 € a été prévue par l'EPF Normandie pour acquérir les immeubles. L'EPF Normandie peut également apporter un financement de 75% aux études portant sur des secteurs à recomposer et participer financièrement au déficit d'aménagement de certaines opérations.

La ville de Dieppe a délégué à la SEMAD le montage et l'exécution des Déclarations d'Utilités Publiques (DUP) du Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), le droit de préemption renforcé, les acquisitions, le montage des opérations de restauration, la réalisation des travaux de confortement de curetage d'îlots, les relogements, les ventes des immeubles et des autorisations de travaux. Au 31 décembre 2010, neuf tranches de DUP de travaux et d'acquisitions ont été validées par arrêté préfectoral. Une dixième tranche DUP sera instruite en 2011.

I. BILAN DES OPERATIONS REALISEES EN 2010

Depuis cette année le CRACL est présenté à la demande du comptable de la SEMAD avec les montants de sommes facturées et non plus les montants de sommes réglées, ce qui engendre par conséquent des

différences par rapport aux montants votés dans le CRACL approuvant le bilan de l'année 2009. Cette modification facilitera la clôture de l'opération qui aura lieu le 23 juillet 2012.

DEPENSES	BILAN ANNEE 2009	BILAN ANNEE 2010	RECETTES	BILAN ANNEE 2009	BILAN ANNEE 2010
ETUDES	0 €	0 €	CESSIONS	333 780,00 €	1 217 034,00 €
ACQUISITIONS	810 490,00 €	546 260,00 €	RECETTES DIVERSES	1 052 740,00 €	1 147 410,00 €
RELOGEMENT	4 720,00 €	10 290,00 €			
TRAVAUX DE RESTRUCTURATION	134 450,00 €	425 610,00 €			
ETUDES DE FAISABILITE/AST	131 240,00 €	93 354,00 €			
COMMERCIALISATION	1,69 €	8 023,00 €			
FRAIS DIVERS DE GESTION	71 610,00 €	95 080,00 €			
REMUNERATION					
CONCESSIONNAIRE	418 880,00 €	481 290,00 €			
FRAIS FINANCIERS	28 930,00 €	17 100,00 €			
TOTAL HT	1 602 020,00 €	1 677 007,00 €		1 388 520,00 €	2 364 444,00 €
TVA	45 030,00 €	101 861,00 €		200 990,00 €	206 790,00 €
TOTAL TTC	1 647 050,00 €	1 778 868,00 €		1 589 510,00 €	2 571 234,00 €

* Montants non arrondis contrairement au bilan fourni par la SEMAD,

DEPENSES	BILAN AU 31 12 2009	BILAN REVISE AU 31 12 2010	RECETTES	BILAN AU 31 12 2009	BILAN REVISE AU 31 12 2010
ETUDES	332 340,00 €	332 340,00 €	CESSIONS	6 856 510,00 €	8 073 550,00 €
ACQUISITIONS	7 908 500,00 €	8 454 760,00 €	RECETTES DIVERSES	6 187 130,00 €	7 334 530,00 €
RELOGEMENT	44 890,00 €	55 180,00 €			
TRAVAUX DE RESTRUCTURATION	1 338 310,00 €	1763 920,00 €			
ETUDES DE FAISABILITE/AST	1 237 800,00 €	1 331 150,00 €			
COMMERCIALISATION	47 890,00 €	55 910,00 €			
FRAIS DIVERS DE GESTION	471 730,00 €	566 810,00 €			
REMUNERATION					
CONCESSIONNAIRE	2 786 400,00 €	3 267 690,00 €			
FRAIS FINANCIERS	3 76 560,00 €	393 660,00 €			
TOTAL HT	14 544 420,00 €	16 221 420,00 €		13 043 640,00 €	15 408 080,00 €
TVA	518 090,00 €	619 950,00 €		1 185 250,00 €	1 392 040,00 €
TOTAL TTC	15 062 510,00 €	16 841 370,00 €		14 228 890,00 €	16 800 120,00 €

* Montants non arrondis contrairement au bilan fourni par la SEMAD ,

A. LES DEPENSES

a. Les acquisitions :

En 2010, le montant des acquisitions est inférieur à celui de 2009 (546 260 € en 2010, contre 810 490 € en 2009).

Ce montant des frais d'acquisition comprend, l'acquisition de l'immeuble sis 142 Grande Rue (projet « le Royal »), l'éviction commerciale de l'immeuble sis 140 Grande Rue (projet « le Royal » également), l'acquisition de l'immeuble sis 17 rue du Mortier d'or et le versement de l'indemnité d'expropriation aux propriétaires de l'immeuble sis 14 rue du 19 août 1942.

Depuis la signature de la convention tripartite entre l'EPF Normandie, la Ville de Dieppe et la SEMAD, en février 2010, l'EPF

Normandie peut acquérir directement pour le compte de la SEMAD des immeubles dégradés et assurer leur portage. Les biens immobiliers acquis dans ce cadre, ne figurent pas dans le poste du bilan en acquisition, il s'agit des immeubles sis 3 rue Beauregard et des derniers lots de copropriété du 35 rue de l'Epée acquis à l'euro symbolique.

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. Les frais de relogement à la charge de la SEMAD sont dans ce cas supportés par le bilan de la Convention Publique d'Aménagement.

Cependant, le dispositif mis en place, qui vise, lors des ventes d'immeubles par la SEMAD à des investisseurs, à leur transférer les frais liés au relogement, a eu pour conséquence de diminuer ces frais. Dans ce cadre, en 2010, 10 290 € ont été engagés par la SEMAD afin de reloger 3 personnes dans des logements conventionnés.

c. Les travaux de restructuration :

En 2010, le coût total des travaux s'élève à 425 610 € alors qu'il se chiffrait à 134 450 € en 2009. Cette augmentation est justifiée puisque 2010 fut l'année au cours de laquelle ont été engagés les travaux de démolition de l'îlot « du Royal ». Le retard pris sur ce projet en 2009 a ainsi pu être rattrapé.

Ce coût couvre, les travaux de démolition, notamment de l'îlot « le Royal » et des immeubles sis 2 à 8 rue Tête de Boeuf, les travaux de restructuration du 35 rue de l'Epée et les travaux sur les commerces du 8/14 Quai Duquesne.

d. Les bureaux d'études techniques et les architectes :

Le coût lié aux études s'élève à 93 354 € pour 2010 il comprend les études de faisabilités et le montage des permis de construire.

e. La rémunération du concessionnaire :

En 2010, le montant de la rémunération est un peu plus élevée qu'en 2009, elle représente 481 290 €, en raison des travaux de démolition du Royal et les ventes à l'EPF Normandie.

f. La commercialisation :

Les frais liés à la commercialisation sont très faibles en 2010, en effet, l'opérateur « Histoire et Patrimoine » qui représente 60% des cessions totales, s'est désengagé de l'opération en raison d'une fiscalité moins avantageuse. Aujourd'hui, la commercialisation est au point mort, et afin de

palier à ce désengagement des investisseurs et en particulier celui d' « Histoire et Patrimoine », la SEMAD expérimente un nouveau dispositif, celui du contrat « Vente d'Immeuble à Rénover » ou « VIR » qui a été créé par la loi ENL du 13 juillet 2006 et applicable depuis 2010. Ce dispositif consiste pour la SEMAD à prendre la place des promoteurs en réalisant elle-même les travaux de réhabilitation après avoir passé ce contrat avec des investisseurs afin de proposer aux investisseurs un produit immobilier moins cher, complètement sécurisé et porté par la puissance publique.

Cette expérimentation lancée en 2010 devrait permettre la commercialisation en 2011 de 3 immeubles.

Enfin, en 2010, dans le cadre de la nouvelle OPAH qui venait de démarrer, la SEMAD a mis en place une campagne de publicité afin de faire connaître l'opération et de susciter l'intérêt auprès des investisseurs.

g. Le remboursement d'emprunts :

L'emprunt contracté en 2003 a été soldé en 2008. En 2009, les deux premiers emprunts ont été prolongés sur la durée actuelle de la Convention Publique d'Aménagement, soit au 23 juillet 2012. Il reste encore un encours de 1 000 000 € à rembourser auprès de la Caisse d'Epargne.

Il convient de préciser qu'une ligne de trésorerie temporaire d'un montant de 380 000 € a été mobilisée pour la durée actuelle de la Convention Publique d'Aménagement afin d'acquérir les lots de copropriété du 35 rue de l'Epée. Celle-ci a été remboursée en 2010.

B. LES RECETTES

a. Les ventes de fonciers

Le montant global des ventes de l'année 2010 est de 1 217 034 €, cependant, même si ce montant est très important et a considérablement augmenté par rapport à l'année 2009 (333 780 €), il convient de noter qu'il s'agit en réalité de la vente d'actifs à l'EPF Normandie dans le cadre de la convention de portage qui a été signée en février 2010 et qu'il ne s'agit pas de ventes à des investisseurs.

Les actifs immobiliers s'élèvent à 736 000 € pour la SEMAD et 1 258 000 € pour l'EPF Normandie.

b. Les ventes des permis de construire

En 2010, le montant des ventes des permis de construire s'élève à 154 220 €, le prix des permis de construire a été revalorisé, en passant de 80 €/m² à 95 €/m².

c. La participation de la Ville

En 2010, cette participation est du même montant qu'en 2009, soit 888 000 € Hors Taxes (1 062 048 € TTC).

II. PREVISIONS 2011

A LES DEPENSES

a. Les études, acquisitions, les frais liés aux bureaux d'études, la commercialisation et les travaux

Dans le cadre de l'élaboration de la 10^{ème} tranche de DUP, il est prévu une dépense pour l'année 2011 de 20 000 € pour le règlement de l'étude réalisée par le cabinet Blanc Duché.

Le montant des acquisitions sera de 1 237 000 €, il sera supérieur au montant des années 2009 et 2010, en raison du rachat à l'EPF Normandie du 35 rue de l'Epée qui sera par la suite revendu à un investisseur au prix de 380 000 € et du rachat du 76 rue de la Barre en vue de sa revente également.

L'EPF Normandie prendra directement à sa charge des acquisitions d'un montant de 745 400 €, le reste sera essentiellement réparti entre les frais de portage à payer au moment de l'acquisition par la SEMAD des immeubles portés par l'EPF Normandie et des évictions commerciales (31 / 33 rue de la Barre et 15 rue du Mortier d'Or).

En 2011, les dépenses relatives aux frais de bureaux d'études et d'architectes seront sensiblement similaires aux années précédentes, soit 110 700 €.

L'année 2011 verra le lancement réel des opérations « expérimentales » en « Vente d'Immeuble à Rénover » et la SCET Patrimoine sera chargée de trouver les investisseurs en vue de leur commercialisation. A ce titre 23 000 € d'honoraires sont prévus en 2011.

Concernant les travaux de restructuration, aucune opération de restructuration ne sera prévue en 2011 exception faite des immeubles « test » traités en VIR pour un montant d'environ 32 000 €.

b. La rémunération de l'aménageur

Cette rémunération sera de 413 000 € en 2011 et sera répartie de la façon suivante :

- 254 000 € de rémunération forfaitaire.
- 79 000 € de rémunération proportionnelle basée sur le montant des acquisitions, des ventes des immeubles et des permis de construire ainsi que sur les travaux réalisés dans le cadre de la « VIR ».
- 80 000 € de révision forfaitaire annuelle.

c. Le remboursement d'emprunts

En 2010 la ligne de trésorerie mobilisée auprès de la caisse d'épargne pour le 35 rue de l'Epée a été remboursée. Par contre pour l'année 2011, le bilan ne sera pas en mesure de rembourser d'autres emprunts contractés.

B. LES RECETTES

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

La convention conclue pour une durée de 10 ans entre la Ville, la SEMAD et l'EPF Normandie afin, de faire porter par l'EPF Normandie pendant une durée maximale de 3 ans les immeubles acquis à l'amiable ou suite à une expropriation ou les immeubles faisant l'objet de préemption et la mise en oeuvre du contrat de « Vente d'immeuble à Rénover » ont modifié le fonctionnement des acquisitions et des ventes de la SEMAD.

En 2011, l'estimation du montant des cessions est de 1 112 000 € réparties de la manière suivante :

- ventes des actifs de la SEMAD: 15/17 rue du Mortier d'Or et 13 rue Vareille (Opérations VIR), 14/16 rue du 19 août 1942 (vente à un investisseur),

- ventes des biens portés par l'EPF Normandie: 76 rue de la Barre et 35 rue de l'Epée.

La commercialisation des immeubles traités dans le cadre de la VIR sera prépondérante pour l'avenir des opérations à réaliser.

d. Les ventes des permis de construire:

3 immeubles seront concernés: le 14/16 rue du 19 août 1942, le 15/17 rue du Mortier d'Or et le 13 rue Vareille.

La vente des permis de construire en 2011 est estimée à 55 000 €.

c. La participation

En 2011, la participation de la Ville sera équivalente à celle de 2009, soit 888 000 € Hors Taxe et soit 1 062 048€ TTC.

III. LES PREVISIONS DE 2010 à 2017

Suite à la modification de la réglementation relative aux prorogations des Conventions Publiques d'Aménagements et afin de poursuivre l'OPAH RU engagée en septembre 2009, la ville a souhaité passer un avenant à la Convention Publique d'Aménagement passée avec la SEMAD mais avec l'impossibilité de contracter un avenant pour la durée totale de l'opération. Par conséquent, la ville a passé un avenant en juillet 2010 prorogeant de deux années supplémentaires la Convention initiale, le temps de lancer une nouvelle Convention Publique d'Aménagement avant le 23 juillet 2012 qui est la date de la fin de validité de l'actuelle concession.

En 2011, la ville devra lancer une consultation afin de sélectionner le nouvel aménageur qui achèvera l'opération. La SEMAD devra, quant à elle, clore avant juillet 2012, les opérations et le bilan de l'actuelle Convention Publique d'Aménagement ce qui entraînera un travail supplémentaire pour l'équipe et une paralysie de l'opération durant quelques mois. Un bilan prévisionnel a été réalisé pour les 7 ans à venir et ce bilan prévoit un délai de 3 années supplémentaires à l'issue de la fin de l'OPAH RU en 2014, afin de terminer les opérations, de mener un travail de suivi des derniers dossiers de subvention jusqu'à leur mise en paiement, et de suivre les chantiers en cours et les dernières mises en location.

Ce bilan fait apparaître plusieurs points fondamentaux :

- la participation de la ville sera constante jusqu'à la fin de l'actuelle Convention Publique d'Aménagement et baissera progressivement tous les ans à partir de la nouvelle convention, puisqu'il est prévu que l'essentiel des acquisitions se fera au cours des 3 prochaines années.

- ce bilan est établi sur l'hypothèse d'une action forte et coercitive de l'aménageur qui devra mettre en place des évictions commerciales et des expropriations.

- un volume d'acquisitions et de cessions important qui seront possibles grâce à l'intervention de l'EPF Normandie et à la mise en place de la VIR.

- enfin, la réussite de l'opération dépend de la commercialisation de l'immeuble des Oratoriens situé Quai Henri IV qui, à la demande de la ville sera acheté par l'aménageur, avant la fin de l'année 2011, si celui-ci trouve un investisseur ou si un prêt suffisant lui est accordé, ainsi que de la vente de l'îlot « le Royal » avant la fin du mois de juillet 2012, dont le montant conditionnera le bilan de clôture de la Convention Publique d'Aménagement.

Considérant l'avis de la commission n° 6 réunie le 15 novembre 2011,

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver le compte rendu de l'opération année 2010 adressé par la SEMAD dans le cadre de la Convention Publique 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.

☞ **Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE à l'unanimité la proposition ci-dessus.**

☞ **M. Christian CUVILLIEZ ne participe pas au vote**

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

**Pour extrait certifié conforme au registre,
Par délégation du Maire,
Myriam COLANGE
Directrice du Pôle Administration Générale**

**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
--