

## DELIBERATION N° 42

<p align="center"><b>Convention publique d'aménagement du Centre Historique de Dieppe Rapport spécial sur les conditions d'exercice de prérogatives de puissance publique – année 2010</b></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 par délibération en date du 24 juin 1999, le Conseil Municipal de Dieppe approuvait la Convention Publique d'Aménagement pour la Restructuration du Cœur Historique de Dieppe, signée avec la SEMAD le 23 juillet 1999, modifiée par l'article 4 de l'avenant n° 1 du 23 juillet 1999, approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2000. Cette Convention Publique d'Aménagement (article 9) prévoit que l'aménageur, la SEMAD est délégataire du Droit de Préemption Urbain. La délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2003 a autorisé la délégation à la SEMAD du Droit de Préemption Urbain Renforcé en application des articles L 213-3 et R 213-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le 5 juillet 2010, le Conseil Municipal approuvait l'avenant n° 7 à la Convention Publique d'Aménagement, signé le 22 juillet 2010, qui prorogeait de deux années supplémentaires cette convention et déléguait à la SEMAD ou à l'EPF Normandie l'exercice du droit de préemption au coup par coup.

L'article L-1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose :

« Lorsqu'une société d'économie mixte locale exerce, pour le compte d'une collectivité territoriale ou d'un groupement, des prérogatives de puissance publique, elle établit chaque année un rapport spécial sur les conditions de leur exercice, qui est présenté à l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement et est adressé au représentant de l'Etat dans le Département ».

Le présent rapport rédigé par la SEMAD, fait état des conditions d'exercice de ces prérogatives effectuées pour le compte de la collectivité territoriale de Dieppe, pour l'année 2010 dans le cadre de l'opération de Convention Publique d'Aménagement pour la Restructuration du Cœur Historique de Dieppe.

1/ Pour l'année 2010, 224 Déclarations d'Intention d'Aliéner ont concerné le périmètre de l'opération et la SEMAD a renoncé à exercer son droit de préemption pour le compte de la Ville.

2/ Cette année, la SEMAD a poursuivi deux procédures d'expropriation et une procédure d'éviction commerciale engagées, en 2008, dans le cadre des tranches de déclaration d'utilité publique de travaux et d'acquisitions en vue de la sécurité et de la salubrité publique :

142 Grande Rue (2<sup>ème</sup> DUP), ancien cinéma le Royal cadastré AH 318, 319, 349.

Le bien, propriété de la SCI NATMED (représentée par Monsieur FRAIHAT) a été ciblé dans la deuxième Déclaration d'Utilité Publique « DUP » du 25 février 2002, prorogée par l'arrêté préfectoral du 23 février 2007. Le 3 octobre 2008, le juge de l'expropriation a rendu son

ordonnance expropriant la SCI NATMED. Le 5 décembre 2008, France Domaines a estimé le bien à 171 940 €. Le 20 février 2009, la SEMAD a fait une offre d'indemnisation à la SCI Natmed de 39 456 €. En Septembre 2009, la SEMAD a saisi le juge de l'expropriation qui a rendu son ordonnance le 16 octobre 2009 fixant son audience au 30 novembre 2009. Le jugement a été rendu en 2010 et a fixé à 170 940 € l'indemnité principale d'expropriation et à 18 094 € l'indemnité de rempli, soit une indemnité totale de dépossession de 189 034 €. Le 3 mai 2010, après l'acceptation des termes du jugement par les deux parties, la SEMAD a versé l'indemnité d'expropriation à la SCI NATMED et a pris possession des lieux.

14 Rue du 19 Août 1942 (5<sup>ème</sup> DUP) cadastré AH 137, 138.

Le bien, propriété des conjoints AMANOU a été ciblé dans la deuxième Déclaration d'Utilité Publique du 25 février 2002 prorogée par l'arrêté préfectoral du 23 février 2007. Le 5 décembre 2008, France Domaines a estimé le bien à 53 250 €. Une ordonnance d'expropriation rectificative a été rendue le 15 janvier 2009. Le 9 mars 2009, la SEMAD a fait une offre d'indemnisation de 53 250 € aux expropriés. Le 21 septembre 2009, le juge de l'expropriation a fixé le montant de l'indemnité totale de dépossession à 58 180 € (soit 51 980 € d'indemnité principale et 6 198 € d'indemnité de rempli) à cette indemnité s'ajoute 1 800 € supplémentaires d'indemnité au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le 15 mars 2010, la SEMAD a versé cette indemnité à la CARPA (Caisse des règlements pécuniaires des avocats qui perçoit les fonds perçus par les avocats pour le compte de leurs clients). Le 30 mars 2010, la Cour de Cassation a annulé l'ordonnance d'expropriation du 24 novembre 2008 et l'ordonnance rectificative du 15 janvier 2009. Le 10 août 2010 l'indemnité d'éviction a été rendue à la SEMAD qui a fait, le 21 septembre 2010, une nouvelle demande d'arrêté de cessibilité au Préfet. Une nouvelle ordonnance d'expropriation sera rendue en 2011.

Bail commercial du 140 Grande Rue cadastré AH 317.

L'immeuble sis 140 Grande Rue s'inscrit dans le projet de restructuration de l'îlot « le Royal », cet immeuble ciblé dans la 8<sup>ème</sup> tranche de DUP a été acquis à l'amiable par la SEMAD le 27 juin 2008 pour un montant de 110 000 €, alors que la DUP était en cours d'instruction. Celle-ci a été déclarée d'Utilité Publique et urgente par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2008. L'enquête parcellaire menée conjointement s'est conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur.

Le 140 Grande Rue est occupé par la SARL COSMOS, représentée par Monsieur Plouard, qui dispose d'un bail portant sur la totalité de l'immeuble et qui courait jusqu'au 31 mars 2009. La SEMAD lui a indiqué son intention de ne pas renouveler le bail, et son souhait de négocier à l'amiable les modalités de son éviction commerciale. Le 22 janvier 2009, la SARL COSMOS demandait à la SEMAD propriétaire de l'immeuble le renouvellement de son bail commercial. Le 16 février 2009, la SEMAD lui signifiait le non renouvellement de son bail. Le 11 mars

2009, France Domaines a estimé l'indemnité principale d'éviction à 110 000 € et l'indemnité de emploi à 9 850 €. Le 2 juillet 2009, la SEMAD a saisi le juge de l'expropriation suite à la contestation de la SARL COSMOS sur son congé du bail commercial. Le 19 octobre 2009, le juge de l'expropriation a fixé à 144 000 € l'indemnité totale d'éviction commerciale ainsi que les frais de licenciement des deux salariés du fonds de commerce. La SEMAD a versé l'indemnité d'éviction commerciale le 2 juillet 2010 et le 4 août 2010 l'indemnité de licenciement pour les deux salariés. Le 4 septembre 2010, la SEMAD prenait possession des lieux.

3/ La SEMAD a acheté un immeuble par le biais d'une acquisition négociée avec le propriétaire et régularisée par acte authentique.

17 rue du Mortier d'Or cadastré AB 147 (7<sup>ème</sup> DUP)

La SEMAD a décidé d'acquérir cet immeuble ciblé dans la 7<sup>ème</sup> tranche de Déclaration d'Utilité Publique au prix de 120 000 €, soit au prix proposé par le vendeur, Monsieur BARKER. Ce prix d'acquisition est légèrement supérieur à la valeur vénale du bien selon l'estimation de France Domaines en date du 24 mars 2009, qui a estimé ce bien à 100 000 €. Il a été décidé d'accepter cette offre, plutôt que d'engager des frais de procédures coercitives. La vente a été réalisée le 24 septembre 2009 au profit de la SEMAD.

Considérant l'avis de la commission n° 6 en date du 15 novembre 2011,

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver les dispositions du rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique pour l'année 2010, ci-annexé.

**☞ 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