

DELIBERATION N° 44

<p style="text-align: center;">Concession d'aménagement Opération programmée de l'amélioration de l'habitat Restructuration urbaine du « Cœur Historique de Dieppe »</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 : 36

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 qu'une Convention Publique d'Aménagement (CPA) a été signée avec la SEMAD le 23 juillet 1999 pour une durée de 10 ans pour renouveler, rénover et réhabiliter le « Cœur Historique de Dieppe ». Cette convention a été prorogée par deux avenants :

- l'avenant n° 4 signé le 1^{er} juin 2004
- l'avenant n° 7 signé le 22 juillet 2010 portant à 13 ans la durée totale de la Convention Publique d'Aménagement.

Conditions de renouvellement de la CPA

La Convention Publique d'Aménagement arrive à échéance le 23 juillet 2012 et les conditions permettant d'achever cette opération d'envergure et de renommée nationale se posent aujourd'hui à la ville de Dieppe.

Longtemps considérées en droit français comme échappant à toute obligation de mise en concurrence, les concessions d'aménagement ont vu leur cadre juridique profondément rénové par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), la loi n°2005 – 809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et le décret n°2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires et modifiant le code de l'urbanisme. Ce cadre juridique impose désormais la mise en concurrence des aménageurs et proscrit tout avenant de prorogation modifiant substantiellement l'économie du contrat.

La législation en vigueur exige le respect d'un processus complexe en 4 étapes :

Définir les caractéristiques de l'opération

La ville de Dieppe est dans le cadre d'une opération qui a déjà une existence juridique et opérationnelle, il s'agit de continuer l'OPAH RU et non pas de lancer une opération nouvelle ce qui simplifie la procédure (pas d'études préalables à réaliser, ni de périmètre à définir).

Évaluer la faisabilité de la concession d'aménagement

L'opération réunit déjà tous les critères constitutifs de la concession d'aménagement (existence préalable de l'opération, définition des missions de l'aménageur)

Les principales missions de l'aménageur sont les suivantes (liste non exhaustive) :

- prendre en charge les tâches d'accueil et d'animation de l'opération et assurer, en liaison avec la collectivité, sa communication et sa promotion,
- mettre au point, en liaison avec l'architecte des bâtiments de France, les services de l'Etat et la Direction de l'Urbanisme, les programmes de travaux, les dossiers d'enquête publique et notifier les travaux prescrits au titre des Déclarations d'Utilité Publique « DUP »,
- acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie d'expropriation ou par voie de préemption et procéder aux évictions commerciales après accord de la collectivité, pour les biens immobiliers, ayant fait l'objet de prescriptions de travaux dans le cadre des « DUP » et pour ceux situés dans ou en dehors du périmètre qui sont nécessaires pour la réalisation de la mission de l'aménageur,
- mettre en état les sols et démolir les bâtiments existants nécessaires pour la réalisation de l'opération,
- réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits dans le cadre des « DUP », ainsi que tous les autres travaux nécessaires à la mission de l'aménageur,
- apporter son concours sur la mise en oeuvre des plans de ravalement de façades obligatoire et pour le suivi administratif des dossiers,
- réaliser l'aménagement de certains espaces publics du « Coeur Historique » : la place Nationale et les abords de l'église Saint Jacques,
- assurer une mission d'accompagnement et de suivi social en lien avec les services sociaux de la ville de Dieppe, notamment dans le cadre des relogements ménages issus des immeubles démolis,

Déterminer la procédure de mise en concurrence

La législation fixe pour le choix de la procédure **un seuil pour le montant des produits de l'opération à 4 845 000 € HT**. Si le montant prévisionnel total des produits de l'opération d'aménagement est inférieur à ce seuil (seuil prévu par le code des marchés publics), la procédure à suivre sera la procédure adaptée. Si ce montant est supérieur, il convient alors d'apprécier la notion du portage des risques par l'aménageur.

Le décret n°2009-889 du 22 juillet 2009 relatif aux concessions d'aménagement introduit **la notion de portage des risques de l'opération**. Il convient de déterminer si la ville transfère ou non à l'aménageur **une part significative du risque économique identifié** dans le cadre de la concession.

- Deux hypothèses :

Dans le premier cas, l'aménageur n'assume pas cette part significative du risque, on est alors dans le cadre d'une concession « marché », la procédure est celle prévue par le code des Marchés Publics (dialogue compétitif ou appel d'offres ou procédure négociée).

Dans le second cas, l'aménageur assume cette part significative du risque, on est alors dans le cadre de la concession « concession » ou « concession de travaux » (avec procédure formalisée), il convient alors de regarder le montant de la participation de la collectivité concédante, si celle-ci est inférieure à 135 000 €, la procédure à suivre est la procédure de concession simplifiée, si la participation est supérieure à 135 000 €, la procédure à suivre est la procédure de concession normale.

Dans le cas de l'OPAH/ RU de Dieppe, le montant des produits est supérieur au seuil de 4 845 000 € et la participation supérieure à 135 000 €. De plus, il y a portage du risque par l'aménageur, il s'agit donc d'engager une procédure de « concession de travaux » dite normale.

Il est proposé par ailleurs, compte tenu des caractéristiques de cette opération, de fixer à 7 ans la durée de la prochaine concession, soit la période juillet 2012/ juillet 2019. Il est prévu d'intervenir sur 140 logements environ et de mener 12 actions sur les commerces ainsi que de réaménager la place Nationale et les abords de l'église Saint Jacques. Pour plus de clarté, le bilan financier prévisionnel de l'opération est joint au présent rapport.

Retenir les critères de choix de l'aménageur

Le lancement de la procédure de mise en concurrence doit comprendre la liste des critères de choix de l'aménageur afin de donner à l'organe délibérant, dès ce stade, une vision précise et globale du contenu et du déroulement de la procédure.

Les critères de choix les plus adaptés à l'objet du contrat sont les suivants :

- Capacités techniques et financières des candidats,
- Aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée,
- Répartition du risque entre le concédant et l'aménageur,
- Montant de la participation,
- Contrôle de la collectivité (au sens d'articulation entre les problématiques du concédant et du concessionnaire)
- Conditions de choix des acquéreurs

Vu :

- le code de l'urbanisme et notamment son article L 300-1,
- la délibération désignant les membres de la commission aménagement en date 24 novembre 2011,
- la concession d'aménagement signée avec la SEMAD du 23 juillet 1999,
- l'avenant n° 4 de prolongation de la convention d'aménagement du 1^{er} juin 2004,
- l'avenant n° 7 de prolongation de la convention d'aménagement du 22 juillet 2010.

Considérant :

- la nécessité de relancer la consultation pour désigner le nouvel aménageur,
- l'avis de la commission municipale numéro 6, réunie le 15 novembre dernier,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser le lancement de la procédure de consultation de type « concession de travaux » (procédure dite normale) en vue de retenir un aménageur pour une durée de 7 ans, afin de terminer l'opération d'aménagement du « cœur historique de Dieppe »,
- de désigner Monsieur le Maire de Dieppe en tant que personne habilitée à engager toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant remis une proposition et pour signer la convention.

Il est précisé qu'il appartient à l'organe délibérant de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission « aménagement » désignée précédemment

- et de retenir les critères de choix proposés.

☛ **Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE les propositions ci-dessus par :**

- **36 voix « pour » : Groupe des Elus Communistes et Républicains, Groupe Dieppe-A-Venir, Groupe des Elus Verts, Groupe des Elus Indépendants de Gauche, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Conseiller indépendant, Groupe Dieppe Ensemble, Groupe Centriste**
- **M. CUVILLIEZ Christian et M. FALAIZE Hugues ne participent 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