DELIBERATION N° 63

Concession d'aménagement "Coeur Historique de Dieppe"
Compte rendu annuel à la collectivité - année 2012

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents :30
Nombre de votants :39

LE 4 JUILLET DEUX MILLE TREIZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 26 juin 2013 et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues, M. TAVERNIER Eric, M. LECANU Lucien, Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 4 à la question n° 5 et de la question n° 7 à la question n° 66), M. LEFEBVRE François, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric (de la question n° 3 à la question n° 60), Mme RIDEL Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, M. LAPENA Christian, M. VERGER Daniel, Mme DUPONT Danièle, Mme MELE Claire, M. BREBION Bernard (à partir de la question n° 3), M. DUTHUIT Michel, M. MENARD Joël, Mme AVRIL Jolanta (à partir de la question n° 3), M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine, M. LEVASSEUR Thierry (de la question n° 4 à la question n° 5 et de la question n° 7 à la question n° 66), M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, M. HOORNAERT Patrick, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie (à partir de la question n° 3), M. BAZIN Jean.

Sont absents et excusés : Mme DELANDRE Béatrice, Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 1 à la question n° 3 et à la question n° 6), M. ELOY Frédéric (de la question n° 1 à la question n° 2 et de la question n° 61 à la question n° 66), Mme LEGRAS Liliane, M. BREBION Bernard (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme AVRIL Jolanta (de la question n° 1 à la question n° 2), M. LEVASSEUR Thierry (de la question n° 1 à la question n° 3 et à la question n° 6), Mme EMO Céline, Mme GILLET Christelle, Mme SANOKO Barkissa, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, Mme ORTILLON Ghislaine, Mme OUVRY Annie (de la question n° 1 à la question n° 2).

Pouvoirs ont été donnés par : Mme DELANDRE Béatrice à M. PAJOT Mickaël, M. ELOY Frédéric à Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle (de la question n° 61 à la question n° 66), Mme LEGRAS Liliane à M. CUVILLIEZ Christian, M. LEVASSEUR Thierry à M. LAPENA Christian (de la question n° 1 à la question n° 3 et à la question n° 6), Mme EMO Céline à M. BREBION Bernard (de la question n° 3 à la question n° 66), Mme GILLET Christelle à M. LEFEBVRE François, Mme SANOKO Barkissa à Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 4 à la question n° 5 et de la question ° 7 à la question n° 66), M. CHAUVIERE Jean-Claude à M. TAVERNIER Eric, Mme THETIOT Danièle à M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine à Mme LEMOINE Françoise.

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

Secrétaire de séance : M. Mickaël PAJOT

…/…

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, portant à 13 ans la durée totale de la Convention Publique d'Aménagement. Cette concession arrivant à son terme et les opérations n'étant pas achevées, la Ville de Dieppe a décidé, afin d'assurer la continuité de l'opération, de lancer une procédure de consultation de type "concession de travaux" pour une nouvelle concession d'aménagement destinée à terminer l'opération. La SEMAD a été désignée comme titulaire de ce nouveau contrat, d'une durée de 7 ans qui a pris effet le 24 juillet 2012 et prévoit 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.

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

I. BILAN DES OPERATIONS REALISEES DU 24 JUILLET AU 31 DECEMBRE 2012 - COMPARATIF ENTRE LE CRAC DE L'ANNEE 2012 ET LE BILAN PREVISIONNEL DE LA NOUVELLE CONCESSION.

	CRAC : BILAN DU 24/07/2012 AU 31/12/2012	PREVISIONS DE LA NOUVELLE CONCESSION
NOMBRE DE LOGEMENTS	33	24
ACTIONS SUR LES COMMERCES	3	2

DEPENSES			RECETTES	CRAC : BILAN DU 24/07/2012 AU 31/12/2012	PREVISIONS DE LA NOUVELLE CONCESSION
ETUDES	0,00 €	20 000,00 €	CESSIONS	916 000,00 €	736 000,00 €
ACQUISITIONS	1 794 000,00 €	1 420 000,00 €	RECETTES DIVERSES	317 000,00 €	397 000,00 €
RELOGEMENT	4 000,00 €	0,00 €			
TRAVAUX	2 000,00 €	0,00 €			
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	0,00 €	0,00 €			
ETUDES DE FAISABILITE/BET/ ARCHITECTECTES	38 000,00 €	50 000,00 €			
COMMERCIALISATION	0,00 €	2 000,00 €			
FRAIS DIVERS DE GESTION	63 000,00 €	20 000,00 €			
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	228 000,00 €	184 000,00 €			
FRAIS FINANCIERS	8 000,00 €	30 000,00 €			
TOTAL HT	2 136 000,00 €	1 726 000,00 €		1 233 000,00 €	1 133 000,00 €
TVA	14 000,00 €	25 000,00 €		13 000,00 €	16 000,00 €
TOTAL TTC	2 150 000,00 €	1 751 000,00 €		1 246 000,00 €	1 149 000,00 €

* Montants arrondis

II. BILAN PREVISIONNEL ANNEES 2012/2019 - COMPARATIF ENTRE LE CRAC DE L'ANNEE 2012 ET LE BILAN DE LA NOUVELLE CONCESSION.

	CRAC BILAN ANNEES 2012/2019	PREVISIONS DE LA NOUVELLE CONCESSION
NOMBRE DE LOGEMENTS	153	138
ACTIONS SUR LES COMMERCES	13	12

DEPENSES			RECETTES	CRAC BILAN ANNEES 2012/2019	PREVISIONS DE LA NOUVELLE CONCESSION
ETUDES	100 000,00 €	120 000,00 €	CESSIONS	5 865 000,00 €	4 409 000 ,00 €
ACQUISITIONS	6 458 000,00 €	4 996 000,00 €	RECETTES DIVERSES	8 590 000,00 €	8 703 000,00 €
RELOGEMENT	37 000,00 €	33 000 ,00 €			
TRAVAUX	594 000,00 €	828 000,00 €			
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	3 452 000,00 €	3 452 000,00 €			
ETUDES DE FAISABILITE/BET/ ARCHITECTECTES	605 000,00 €	549 000,00 €			
COMMERCIALISATION	13 000,00 €	15 000,00 €			
FRAIS DIVERS DE GESTION	208 000,00 €	160 000,00 €			
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	2 671 000,00 €	2 575 000,00 €			
FRAIS FINANCIERS	119 000,00 €	116 000,00 €			
TOTAL HT	14 258 000,00 €	12 834 000,00 €		14 454 000,00 €	13 112 000,00 €
TVA	1 658 000,00 €	1 699 000,00 €		864 000,00 €	874 000,00 €
TOTAL TTC	15 916 000,00 €	14 533 000,00 €		15 318 000,00 €	13 986 000,00 €

* Montants arrondis

III. BILAN DES OPERATIONS REALISEES EN 2012

A. LES DEPENSES

a. Les études préalables et les acquisitions:

Le bilan prévisionnel lors de la signature de la nouvelle concession prévoyait 20 000 € de dépenses, mais aucune étude préalable n'a été engagée.

En 2012, il a été nécessaire de transférer les actifs de la concession précédente sur la nouvelle concession, soit une dépense de 627 180 €. Au total le montant des acquisitions s'élève à 1 794 128 €.

Ce montant des frais d'acquisition comprend, le rachat et les frais de portage de, l'immeuble sis 25 rue de l'Epée (îlot le Royal) pour un total de 94 376 €*, l'immeuble sis 2 passage Pauline Amblard, pour un total de 94 475 €*. La SEMAD a également procédé au rachat de l'ancien collège des Oratoriens (31/33 quai Henri IV) au prix de 507 200 €* ainsi qu'aux versements des évictions commerciales pour le 31/33 rue de la Barre (254 721 €) et le 99 Grande Rue (212 545,93 €).

La SEMAD a demandé à l'EPFN de prendre en charge le portage des nouvelles acquisitions à réaliser pour le recyclage des immeubles dégradés. Ces acquisitions apparaissent sur la ligne du bilan « acquisitions EPFN » pour un montant de 90 000 € (31 rue de la Barre). *frais de notaire inclus.

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 2012, 3 742,87 € ont été engagés par la SEMAD afin de reloger une famille dans un logement à loyer conventionné très social.

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

En 2012, le coût total des travaux représente 1 745 €, il s'agit de travaux de structure réalisés au 62-64 rue de l'Epée. Le coût lié aux études s'élève à 37 785 €, il comprend les études de faisabilités et le montage des permis de construire.

d. La rémunération du concessionnaire :

En 2012, le montant de la rémunération est de 228 078 €, ce montant comprend 116 000 € de rémunération forfaitaire et 112 078 € de rémunération proportionnelle basée sur les acquisitions, les ventes, les permis de construire et les travaux.

e. Le remboursement d'emprunts :

La SEMAD a contracté un emprunt d'un million d'euros. En 2012, 8 165 € d'intérêts ont été versés à la Caisse d'Epargne.

B. LES RECETTES

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

Le montant global des ventes de l'année 2012 est de 916 280 **€**, il s'agit de la vente du terrain sis 25 rue de l'Epée (200 000 €) et des immeubles suivants, le 99 Grande Rue (146 280 €), le 2 passage Pauline Amblard (70 000 €) et le 31/33 Quai Henri IV « Collège des Oratoriens » (500 000 €), ce dernier bien a été vendu sans marge par la SEMAD. Un seul permis de construire a été facturé, il s'agit du 76 rue de la Barre pour un montant de 1 000 €.

b. La participation de la Ville

En 2012, cette participation est de 314 000 € (pour la période courant du 24 juillet au 31 décembre), conformément au traité de concession.

IV. PREVISIONS 2013

A. LES DEPENSES

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

1/ Les acquisitions:

Le montant des acquisitions prévu est de 1 887 913 €, ce montant comprend les frais de géomètre et les frais de négociation foncière et de diagnostics techniques. La SEMAD devra régler, l'indemnité d'expropriation pour l'immeuble sis 22/24 rue de la Boucherie (261 700 €) alors qu'initialement dans le bilan prévisionnel de la concession il était prévu que l'EPFN rachète ce bien au prix de 126 000 €, le solde des indemnités d'éviction commerciale pour le commerce sis 99 Grande Rue (12 500 €) et les indemnités d'évictions commerciales des immeubles sis 47/51 rue Saint Jacques (72 500 €) et 22/24, (soit 56 850 € pour le commerçant du 24 et 51 750 € pour le commerçant du 22).

En 2013, plusieurs biens devraient être rachetés à l'EPF Normandie, la Tour aux crabes (au prix de 391 635 € en juin 2013), le 76 rue de la Barre (au prix de 368 530 € en juin 2013), « le Royal » 140 à 142 Grande Rue (435 027 €), et le 31/33 rue de la Barre (225 214 €) pour lequel il sera procédé à une commercialisation en « VIR » ventes d'immeubles à rénover. Enfin, en 2013, l'EPFN prendra en charge le portage de nouveaux biens pour un montant total de 295 000 €, il s'agit du 16 rue Saint Rémy, du 34 rue de la Morinière et du 8 rue Guerrier.

2/ Les travaux et frais d études et d'architectes :

Pour 2013, le montant total des travaux est de 14 629 €, ils concernent les immeubles du 62-64 rue de l'Epée et du 31/33 rue de la Barre. 134 310 € sont prévus pour les frais d'études.

b. La rémunération de l’aménageur

Pour cette période, la rémunération de l'aménageur sera de 483 689 € et sera répartie de la façon suivante, 303 000 € de rémunération forfaitaire et 180 689 € de rémunération proportionnelle basée sur le montant des acquisitions, des ventes des immeubles, des permis de construire et des travaux.

c. Le remboursement d’emprunts

En 2013, les intérêts de l'emprunt à régler à la caisse d'Epargne seront de 17 025 €.

B. LES RECETTES

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

Le total des cessions représentera 2 077 424 € en 2013, elles seront réparties ainsi :

- le 31/33 rue de la Barre et le 15/17 rue du Mortier d'Or seront commercialisés dans le cadre de la « VIR »,

- les ventes à des investisseurs privés, qui concernent les immeubles suivants, la Tour aux crabes (en juin au prix de 400 000 €), le 76 rue de la Barre (en juin au prix de 273 000 €) et le 2-8 Tête de Bœuf (en septembre au prix de 25 700 €),

- les ventes à un promoteur, comprenant le 22/24 rue de la Boucherie (en septembre au prix de 181 252 €) et le 47/51 Rue Saint Jacques (en septembre au prix de 126 024 €),

- la vente en VEFA du Royal pour lequel le foncier est estimé à 600 000 € et le coût des études qui seront refacturées à l'acquéreur au prix de 66 000 €.

La vente des permis de construire est estimée à 58 167 €.

b. La participation

La participation de la Ville, pour cette période, sera de 580 000 €, soit 145 000 € par trimestre.

V. PREVISIONS 2013 à 2019 :

La résorption de la poche d'insalubrité du cœur d'îlot du 13 Quai Henri IV devrait aboutir en 2013 avec une prise en charge des travaux de démolitions par les propriétaires, permettant ainsi une économie au bilan de la concession de 213 000 €.

L'année 2014 devrait être moins dense tant au niveau des acquisitions que des cessions. Il est cependant prévu la commercialisation du 16/18 rue Saint Rémy, du 10 Quai Duquesne, du 3/5 rue Beauregard, du 58/64 rue de l'Epée et du 34 rue de la Morinière.

Les contacts pris avec les investisseurs en 2012, ne permettent pas encore d'avoir une visibilité précise de la commercialisation à venir, compte tenu du contexte économique et des menaces qui pèsent sur la fiscalité dite « loi Malraux » sur laquelle repose l'essentiel des ventes de l'opération.

Concernant l'Hôtel de Londres dont le rachat à l'EPFN est prévu en 2017, son prix de commercialisation a été réévalué, soit 1 135 000 €.

Le contentieux relatif au 6 rue Pecquet devrait aboutir en 2014 et être soldé par le versement des indemnités d'éviction et d'expropriation.

Considérant l'avis de la commission n° 6 du 25 juin 2013,

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver les dispositions du rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique pour l'année 2012, ci-annexé.

☞ **Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL APPROUVE à l'unanimité, le compte rendu de l'opération année 2012 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,
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