

**Convention Publique d'Aménagement « Cœur Historique de Dieppe »  
Compte-rendu annuel à la collectivité – année 2008**

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

*Effectif légal : 39  
Nombre de conseillers en exercice : 39  
Nombre de présents : 32  
Nombre de votants : 38*

**LE VINGT QUATRE SEPTEMBRE DEUX MILLE NEUF**

Le Conseil municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation en date du 15 septembre 2009 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, M. LEFEBVRE François, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, M. CUVILLIEZ Christian, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, M. LAPENA Christian, M. VERGER Daniel, Mme LEGRAS Liliane, Mme DUPONT Danièle, Mme MELE Claire, M. BREBION Bernard, M. DUTHUIT Michel, M. MENARD Joël, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine, Mme EMO Céline (jusqu'à la question n°24), Mme GILLET Christelle, Mme SANOKO Barkissa, M. PAJOT Mickaël, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

**Sont absents et excusés** : Mme LEGRAND Vérane, Mme FARGE Patricia, Mme COTTARD Françoise, Mme AVRIL Jolanta, Mme EMO Céline (à partir de la question n° 25), Mme LEMOINE Françoise, Mme ORTILLON Ghislaine.

**Pouvoirs ont été donnés** par Mme LEGRAND Vérane à Mme Barkissa SANOKO, Mme FARGE Patricia à M. LECANU Lucien, Mme COTTARD Françoise à Mme Emmanuelle CARU-CHARRETON, Mme AVRIL Jolanta à M. Jacques BOUDIER, Mme Céline EMO à M. Thierry LEVASSEUR (à partir de la question n° 25), Mme LEMOINE Françoise à Mme OUVRY Annie, Mme ORTILLON Ghislaine à M. GAUTIER André.

**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. Le 1<sup>er</sup> Juin 2006 l'avenant n°4 a été signé portant à 11 ans le durée totale de la Convention Publique d'Aménagement.

L'article 20.3 de cette convention prévoit que le concessionnaire doit adresser pour approbation au concédant 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.

Au 31 décembre 2008, huit tranches de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de travaux et d'acquisitions ont été validées par arrêté préfectoral. Le 5 novembre 2008, le Conseil Municipal approuvait le lancement d'une 9<sup>ème</sup> tranche de DUP et sollicitait le Préfet pour l'ouverture de l'enquête publique.

## I. BILAN DES OPERATIONS REALISEES EN 2008

DEPENSES	BILAN ANNEE 2007	BILAN ANNEE 2008	RECETTES	BILAN ANNEE 2007	BILAN ANNEE 2008
ETUDES	23 000 €	0 €	CESSIONS IMMEUBLES	760 000 €	979 000 €
ACQUISITIONS	1 305 000 €	792 000 €	CESSIONS TERRAINS	0 €	62 000 €
RELOGEMENT	2 000 €	0 €	CESSIONS COMMERCES	0 €	197 000 €
TRAVAUX DE RESTRUCTURATION	70 000 €	171 000 €	RECUPERATION QUOTE PART	0 €	0 €
ETUDES DE FAISABILITE/AST	98 000 €	54 000 €	LOYERS	26 000 €	22 000 €
COMMERCIALISATION	0 €	1 000 €	NON REGLE	0 €	0 €
FRAIS DIVERS DE GESTION	50 000 €	56 000 €	VENTES AST +RELOGEMENTS	237 000 €	76 000 €
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	376 000 €	260 000 €	PARTICIPATIONS=régime/TVA,...	0 €	0 €
FRAIS FINANCIERS	68 000 €	74 000 €	REMBOURSEMENTS DIVERS	22 000 €	41 000 €
			CDC ETUDE TOUR AUX CRABES	0 €	0 €
			CDC (études PRI, assistance SCET)	0 €	0 €
			PLACEMENT	2 000 €	2 000 €
			PARTICIPATION VILLE	650 000 €	888 000 €
<b>TOTAL HT</b>	<b>1 992 000 €</b>	<b>1 407 000 €</b>		<b>1 697 000 €</b>	<b>2 268 000 €</b>
<b>TVA</b>	<b>39 000 €</b>	<b>50 000 €</b>		<b>177 000 €</b>	<b>209 000 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>2 031 000 €</b>	<b>1 457 000 €</b>		<b>1 874 000 €</b>	<b>2 477 000 €</b>

DEPENSES	BILAN AU 31 12 2007	BILAN REVISE AU 31 12 2008	RECETTES	BILAN AU 31 12 2007	BILAN REVISE AU 31 12 2008
ETUDES	332 000 €	332 000 €	CESSIONS IMMEUBLES	4 726 000 €	5 706 000 €
ACQUISITIONS	6 299 000 €	7 091 000 €	CESSIONS TERRAINS	70 000 €	132 000 €
RELOGEMENT	40 000 €	40 000 €	CESSIONS COMMERCES	488 000 €	685 000 €
TRAVAUX DE RESTRUCTURATION	1 031 000 €	1 202 000 €	RECUPERATION QUOTE PART	16 000 €	16 000 €
ETUDES DE FAISABILITE/AST	1 023 000 €	1 077 000 €	LOYERS	98 000 €	120 000 €
COMMERCIALISATION	45 000 €	45 000 €	NON REGLE	0 €	0 €
FRAIS DIVERS DE GESTION	339 000 €	395 000 €	VENTES AST +RELOGEMENTS	791 000 €	867 000 €
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 784 000 €	2 044 000 €	PARTICIPATIONS=régime/TVA,...	0 €	0 €
FRAIS FINANCIERS	274 000 €	348 000 €	REMBOURSEMENTS DIVERS	51 000 €	93 000 €
			CDC ETUDE TOUR AUX CRABES	38 000 €	38 000 €
			CDC (études PRI, assistance SCET)	15 000 €	15 000 €
			PLACEMENT	9 000 €	12 000 €
			PARTICIPATION VILLE	3 014 000 €	3 902 000 €
<b>TOTAL HT</b>	<b>11 166 000 €</b>	<b>12 574 000 €</b>		<b>9 318 000 €</b>	<b>11 586 000 €</b>
<b>TVA</b>	<b>419 000 €</b>	<b>469 000 €</b>		<b>763 000 €</b>	<b>971 000 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>11 585 000 €</b>	<b>13 043 000 €</b>		<b>10 081 000 €</b>	<b>12 557 000 €</b>

## **A. LES DEPENSES**

### **a. Les acquisitions :**

En 2008, le montant des acquisitions a baissé par rapport aux deux années précédentes (791 666 € contre 1 305 000 € en 2007 et 827 000 € en 2006).

Six immeubles ont été achetés par l'aménageur dont un comportait un local commercial, le 140 Grande Rue (avec le local commercial), le 39 Rue d'Ecosse, le 5 Rue des Bonnes Femmes, le 7 Rue des Bonnes Femmes, le 11 Place du Petit Enfer et le 13 Rue Vareille. La SEMAD a engagé deux procédures d'expropriation.

### **b. Les relogements :**

Depuis le début de l'opération, la SEMAD a relogé 134 ménages. Le coût du relogement est quasiment nul en 2008 alors qu'il était de 2 000 € en 2007 et de 8 000 € en 2006. Cette baisse s'explique par le fait que certains problèmes de relogement ne seront solutionnés qu'en 2009.

### **c. Les travaux de restructuration :**

En 2008, le coût total des travaux s'élève à 170 990 € alors qu'il se chiffrait à 70 000 € en 2007. Cette augmentation de coût s'explique par les travaux de restructuration des cases commerciales.

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

Le coût lié aux études s'élève à 53 754 € pour 2008.

### **e. La rémunération du concessionnaire :**

Pour l'année 2008, le montant de la rémunération s'élève à 260 366 €, elle comprend un montant de 162 000 € facturé en 2007 mais réglé en 2008 et un montant de 98 000 € facturé et réglé en 2008.

### **f. La commercialisation :**

Les frais liés à la commercialisation (1 000 € en 2008) ont fortement diminué, puisque le dispositif fonctionne bien et permet à l'aménageur de ne pas avoir à supporter le coût des campagnes de communication et de promotion immobilière.

### **g. Le remboursement d'emprunts :**

L'emprunt contracté en 2003, est arrivé à échéance le 31 décembre 2008. 190 000 € ont été remboursés depuis 2006, les 572 000 € restants ont été versés à la date d'échéance.

## **B. LES RECETTES**

### a. Les ventes de foncier

Le montant des ventes de l'année 2008 est de **979 400 €** alors qu'il représentait 760 100 € en 2007. Les actifs immobiliers s'élèvent à 1 072 000 €

### b. Les ventes des permis de construire

Le niveau des ventes des permis de construire est moins important que les années précédentes soit **76 080 €** contre 236 600 € en 2007 et 181 385 € en 2006. Cette baisse s'explique par la durée d'instruction de la 8<sup>ème</sup> DUP qui a retardé la vente d'un nombre important de permis de construire.

### c. La participation de la Ville

En 2008, cette participation a été de **888 000 € Hors Taxes soit 1 062 048 € TTC**.

## **II. PREVISIONS 2009**

### **A LES DEPENSES**

#### a. Les études, acquisitions et les travaux

Le montant des acquisitions sera de 919 161 € il sera supérieur au montant de 2008 (791 666€). Le niveau des travaux augmentera très fortement car de nombreux projets à l'étude depuis plusieurs années aboutiront et seront réalisés (240 846 €). Il s'agira notamment de la restructuration de l'îlot « le Royal Saint Martin et la réalisation de travaux dans les volumes commerciaux des 8, 12 et 14 Quai Duquesne.

#### b. La rémunération de l'aménageur

Cette rémunération en raison de la hausse des rémunérations forfaitaires de 2008 et de l'augmentation des acquisitions sera de 729 677 € en 2009.

#### c. La commercialisation

La défiscalisation permettait jusqu'à présent d'imputer les déficits fonciers liés aux travaux sur leur revenu fiscal, mais la nouvelle loi de finances 2009 a modifié cet avantage fiscal, en le transformant en réduction d'impôt. Désormais, le propriétaire pourra déduire de ses impôts 30% des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti dans une limite annuelle de 100 000 € Il n'est pas possible à ce jour de connaître quel sera l'impact sur l'ensemble de l'opération OPAH RU.

#### d. Le remboursement d'emprunts

Les deux emprunts relatifs à l'opération arriveront à échéance le 31 juillet 2009, la Ville de Dieppe devra proroger les garanties d'emprunts pour les faire concorder avec la durée de la concession.

### **B. LES RECETTES**

#### a. Les ventes de foncier

Le montant des ventes sera de 1 295 000 € en 2009, ce montant sera composé d'une partie des actifs immobiliers et des cessions, des deux locaux commerciaux 8, 12 et 14 quai Duquesne, de la copropriété sise 35 rue de l'Epée. Il est à noter qu'actuellement le prix de vente est de 500 €/le m<sup>2</sup> habitable.

#### d. La participation

En 2009, la participation de la Ville sera équivalente à celle de 2008, soit 888 000 € Hors Taxe et soit 1 062 048 € TTC.

### **III. LE BILAN DE LA CPA DE 1999 A 2008**

En 2008, il est à noter que la production de logement est en baisse. En effet, le nombre de logements réhabilités passe de 59 logements en 2007 à 49 logements en 2008. Cette diminution de la production de logements s'explique par l'allongement des procédures d'instruction des « DUP » par l'Etat ainsi que l'allongement des délais des procédures d'expropriation. Cependant l'objectif de produire 1 000 logements à l'horizon 2010 est conservé.

### **IV PREVISIONS 2009 / 2017**

Dans les prochaines années 300 logements resteront à réhabiliter, soit un nombre total de 1 306 logements à réhabiliter depuis le début de l'opération. Pour atteindre cet objectif, il sera nécessaire d'engager, après la 9<sup>ème</sup> « DUP », de nouvelles tranches de déclarations d'utilité publique de travaux et d'acquisitions. La Ville devra, engager une troisième et dernière OPAH-RU en 2009, qui sera mise en place pour une durée de 5 ans. Parallèlement il conviendra de proroger par un avenant la durée de la concession publique d'aménagement avant le 23 juillet 2010, date à laquelle cette convention expira. Cet avenant prolongera l'effet de la concession jusqu'en 2017. En effet, trois années s'écoulent en moyenne entre le dépôt du dossier à l'ANAH et la mise en location des logements, c'est la raison pour laquelle la concession devra être prorogée jusqu'en 2017.

Considérant l'avis formulé par la commission n°6, réunie le 15 septembre 2009,

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le compte rendu de l'opération année 2008 adressé par le concessionnaire, 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. CUVILLIEZ Christian ne prend pas part au vote.**

**Pour extrait conforme,  
Par délégation du Maire,  
Mme Sylvie Scipion  
Directrice Générale des Services  
de la Ville de Dieppe**

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.