

**Convention publique d'aménagement du
« Cœur Historique de Dieppe »
Compte rendu annuel à la collectivité – année 2009**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 31
Nombre de votants : 34*

LE 27 MAI DEUX MILLE DIX

Le Conseil municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation en date du 19 mai 2010 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 (jusqu'à la question n° 10), M. François LEFEBVRE, Mme CARU- CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, Mme FARGE Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise (jusqu'à la question n° 21), M. BEGOS Yves, M. LAPENA Christian, Mme LEGRAS Liliane, Mme DUPONT Danièle, Mme MELE Claire, M. BREBION Bernard (jusqu'à la question n° 32), M. DUTHUIT Michel, M. MENARD Joël, Mme AVRIL Jolanta, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine (jusqu'à la question n° 3), Mme GILLET Christelle, Mme SANOKO Barkissa, M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle (jusqu'à la question n°2), M. HOORNAERT Patrick (jusqu'à la question n°2), Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

Sont absents et excusés : Mme LEGRAND Vérane (à partir de la question n° 11), Mme COTTARD Françoise (à partir de la question n° 22), Mme CYPRIEN Jocelyne, M. VERGER Daniel, M. BREBION Bernard (à partir de la question n° 33), Mme AUDIGOU Sabine (à partir de la question n° 4), Mme EMO Céline, Mme THETIOT Danièle (à partir de la question n° 2.1), M. HOORNAERT Patrick (à partir de la question n° 2.1).

Pouvoirs ont été donnés par Mme LEGRAND Vérane à Mme SANOKO Barkissa (à partir de la question n° 11), Mme COTTARD Françoise à M. LAPENA Christian (à partir de la question n° 22), Mme CYPRIEN Jocelyne à Mme FARGE Patricia, M. VERGER Daniel à M. LEFEBVRE François, M. BREBION Bernard à M. ELOY Frédéric (à partir de la question n° 33), Mme AUDIGOU Sabine à Mme LEGRAS Liliane (à partir de la question n° 4), Mme EMO Céline à M. LEVASSEUR Thierry.

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. Le 1^{er} Juin 2006, l'avenant n°4 a été signé portant à 11 ans la 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.

Afin de mener à terme le travail engagé depuis 2000, une troisième opération 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.

Au 31 décembre 2009, huit tranches de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de travaux et d'acquisitions ont été validées par arrêté préfectoral et une neuvième est en cours d'instruction dont l'arrêté préfectoral sera délivré au cours de l'année 2010.

I. BILAN DES OPERATIONS REALISEES EN 2009

DEPENSES	BILAN ANNEE 2008	BILAN ANNEE 2009	RECETTES	BILAN ANNEE 2008	BILAN ANNEE 2009
ETUDES	0 €	0 €	CESSIONS IMMEUBLES	979 000 €	184 000 €
ACQUISITIONS	792 000 €	802 000 €	CESSIONS TERRAINS	62 000 €	0 €
RELOGEMENT	0 €	4 000 €	CESSIONS COMMERCES	197 000 €	150 000 €
TRAVAUX DE RESTRUCTURATION	171 000 €	136 000 €	RECUPERATION QUOTE PART	0 €	0 €
ETUDES DE FAISABILITE/AST	54 000 €	107 000 €	LOYERS	22 000 €	22 000 €
COMMERCIALISATION	1 000 €	0 €	NON REGLE	0 €	0 €
FRAIS DIVERS DE GESTION	56 000 €	66 000 €	VENTES AST +RELOGEMENTS	76 000 €	180 000 €
REMUNERATION			PARTICIPATIONS=régime/TVA...	0 €	0 €
CONCESSIONNAIRE	260 000 €	473 000 €	REMBOURSEMENTS DIVERS	41 000 €	18 000 €
FRAIS FINANCIERS	74 000 €	29 000 €	CDC ETUDE TOUR AUX CRABES	0 €	0 €
			CDC (études PRI, assistance SCET)	0 €	0 €
			PLACEMENT	2 000 €	1 000 €
			PARTICIPATION VILLE	888 000 €	888 000 €
TOTAL HT	1 407 000 €	1 616 000 €		2 268 000 €	1 443 000 €
TVA	50 000 €	41 000 €		209 000 €	211 000 €
TOTAL TTC	1 457 000 €	1 657 000 €		2 477 000 €	1 654 000 €

DEPENSES	BILAN AU 31 12 2008	BILAN REVISE AU 31 12 2009	RECETTES	BILAN AU 31 12 2008	BILAN REVISE AU 31 12 2009
ETUDES	332 000 €	332 000 €	CESSIONS IMMEUBLES	5 706 000 €	5 889 000 €
ACQUISITIONS	7 091 000 €	7 893 000 €	CESSIONS TERRAINS	132 000 €	132 000 €
RELOGEMENT	40 000 €	44 000 €	CESSIONS COMMERCES	685 000 €	835 000 €
TRAVAUX DE RESTRUCTURATION	1 202 000 €	1 338 000 €	RECUPERATION QUOTE PART	16 000 €	16 000 €
ETUDES DE FAISABILITE/AST	1 077 000 €	1 183 000 €	LOYERS	120 000 €	142 000 €
COMMERCIALISATION	45 000 €	45 000 €	NON REGLE	0 €	0 €
FRAIS DIVERS DE GESTION	395 000 €	461 000 €	VENTES AST +RELOGEMENTS	867 000 €	1 048 000 €
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	2 044 000 €	2 516 000 €	PARTICIPATIONS=régime/TVA,,,	0 €	0 €
FRAIS FINANCIERS	348 000 €	377 000 €	REMBOURSEMENTS DIVERS	93 000 €	111 000 €
			CDC ETUDE TOUR AUX CRABES	38 000 €	38 000 €
			CDC (études PRI, assistance SCET)	15 000 €	15 000 €
			PLACEMENT	12 000 €	12 000 €
			PARTICIPATION VILLE	3 902 000 €	4 790 000 €
TOTAL HT	12 574 000 €	14 190 000 €		11 586 000 €	13 029 000 €
TVA	469 000 €	510 000 €		971 000 €	1 183 000 €
TOTAL TTC	13 043 000 €	14 700 000 €		12 557 000 €	14 212 000 €

A. LES DEPENSES

a. Les acquisitions :

En 2009, le montant des acquisitions est équivalent à celui de 2008 (802 000 € en 2009 contre 792 000 € en 2008).

Quatre immeubles ont été achetés par l'aménageur, le 5 rue Beauregard, le 4 place du Petit Enfer, le 35 Rue de l'Épée et le 7 Arcades de la Poissonnerie.

La SEMAD a engagé deux procédures d'expropriation en 2008 n'ayant pas abouti en 2009 et qui seront réglées en 2010.

b. Les relogements :

Depuis le début de l'opération, la SEMAD a relogé 140 ménages. Le coût du relogement est de 3 500 € et était quasiment nul en 2008.

c. Les travaux de restructuration :

En 2009, le coût total des travaux s'élève à 135 900 € alors qu'il se chiffrait à 170 990 € en 2008. Les travaux ont été moins importants que prévus (135 900 € contre 240 000 € annoncés lors du CRACL présenté en 2009). En effet, les procédures concernant le 35 rue de l'Épée et l'ancien cinéma le Royal se sont prolongées et les chantiers n'ont pas pu être lancés en 2009.

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

Le coût lié aux études s'élève à 107 000 € pour 2009.

e. La rémunération du concessionnaire :

Pour l'année 2009, le montant de la rémunération s'élève à 472 598 €, elle comprend un montant de 323 675 € facturé en 2008 mais réglé en 2009 et un montant de 148 923 € facturé et réglé en 2009.

f. La commercialisation :

Les frais liés à la commercialisation sont nuls en 2009, 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 a été soldé en 2008. En 2009, les deux premiers emprunts ont été prolongés sur la durée actuelle de la Concession d'aménagement, soit au 23 juillet 2010. 111 000 € ont déjà été remboursés, il reste encore 1 000 000€

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 concession afin d'acquiescer les lots de copropriété du 35 rue de l'Epée.

Le dossier complexe de l'ancien cinéma le Royal et le montage du dossier PNRQAD ont mis en évidence les difficultés de trésorerie auxquelles l'opération sera confrontée si elle veut mener à bien les opérations difficiles (Tour aux crabes, le Royal...). C'est pour cela que la SEMAD a négocié avec l'EPF Normandie la mise en place d'un Programme d'Action Foncière (PAF) dédié à l'OPAH-RU de Dieppe qui se concrétisera par la mise en œuvre d'une convention tripartite SEMAD-Ville de Dieppe-EPF Normandie sur l'année 2010.

B. LES RECETTES

a. Les ventes de foncier

Le montant global des ventes de l'année 2009 est de **334 000 €**, ce montant comprend les ventes d'immeubles pour une somme de 184 000 € et les cessions des cases commerciales pour une somme de 150 000 €. En 2008, le montant global des ventes était de 1 238 000 €, il comprenait 979 000 € pour les ventes d'immeubles, 62 000 € pour les ventes de terrains et 197 000 € pour les cessions de cases commerciales.

Différents facteurs expliquent cette forte baisse :

- certaines opérations ont fait l'objet de montages juridiques complexes qui ont repoussé les ventes en 2010.
- l'année 2009 a été marquée par la crise économique qui n'a pas épargné le secteur immobilier, ce qui a engendré des difficultés pour la commercialisation.
- la mise en place de nouvelles dispositions concernant le dispositif de défiscalisation. Les modifications introduites dans la loi de finance diminuent fortement les avantages fiscaux « loi Malraux ».

En 2009, les actifs immobiliers s'élèvent à 1 500 000 €

b. Les ventes des permis de construire

Après une baisse en 2008, le niveau des ventes des permis de construire est plus important que l'année précédente soit 180 000 € contre 76 080 € en 2008 et 236 600 € en 2007. Cette hausse s'explique par la mise en œuvre de la 8^{ème} DUP en fin 2008.

c. La participation de la Ville

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

II. PREVISIONS 2010

Il convient de préciser que les prévisions ont été réalisées sur l'hypothèse d'une prorogation du dispositif opérationnel compte tenu de la signature d'une nouvelle OPAH-RU sur 2009-2014.

A LES DEPENSES

a. Les études, acquisitions et les travaux

Le montant des acquisitions sera de 1 360 000 € il sera supérieur au montant de 2009 (802 000 €) en raison du rachat à l'EPF Normandie du 35 rue de l'Epée qui sera par la suite revendu à un investisseur.

Le niveau des travaux augmentera très fortement car de nombreux projets à l'étude depuis plusieurs années aboutiront et seront réalisés. Il s'agira notamment de la restructuration de l'îlot « le Royal » avec la démolition du 25 rue de l'Epée, de l'aile B de la copropriété du 35 rue de l'Epée et de l'ancien cinéma.

b. La rémunération de l'aménageur

Cette rémunération sera de 499 000 € en 2010 et sera répartie de la façon suivante :

- 254 000 € de rémunération forfaitaire.
- 68 000 € de rémunération proportionnelle de 2009 qui sera réglée en 2010.
- 177 000 € de rémunération forfaitaire non réglées.

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 sera remboursée. Par contre le bilan ne sera pas en mesure de rembourser d'autres emprunts contractés, notamment en

raison du lancement de l'opération du Royal. Les emprunts en cours seront prorogés sur la durée de la concession.

B. LES RECETTES

a. Les ventes de foncier

Le montant des ventes sera de 1 852 000 € en 2010, dont 774 000 € correspondent à des actifs qui devaient être vendus en 2009 mais qui ont été reportés en 2010 en raison de la complexité des opérations.

Afin de pouvoir réaliser les opérations complexes, juridiquement et financièrement comme celles du Royal ; de la Tour aux crabes ou de la Cour des sœurs, un Programme d'Action Foncière va être mis en œuvre en 2010. Dans ce cadre une convention sera 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.

En 2010, 1 078 000 € de biens seront ainsi vendus à l'EPF Normandie dont :

- le 4 Place du Petit Enfer dans le cadre du projet de réhabilitation de la Tour aux crabes,
- la copropriété du 33-37 rue de l'Epée,
- l'ensemble des biens relatifs à l'opération du Royal.

d. La participation

En 2010, la participation de la Ville sera équivalente à celle de 2009, soit 888 000 € Hors Taxe et soit 1 062 048 € TTC.

III. LE BILAN DE LA CPA DE 1999 A 2009

L'OPAH 2003-2008 s'est achevée en atteignant une production de 784 logements réalisés depuis le début de l'opération.

L'année 2009, a vu la signature de la nouvelle convention d'OPAH RU prévoyant les engagements financiers de la Ville de Dieppe, du Département de Seine-Maritime, de Dieppe –Maritime au titre de sa délégation aux aides à la pierre et de la Caisse d'Allocations Familiales et fixant un objectif de 350 logements à réhabiliter sur 5 ans et 1000 logements depuis le début de l'opération.

Il est à noter que la production de logements est en baisse et l'année 2009 fut peu satisfaisante notamment en raison du retard de la mise en œuvre de la nouvelle convention et de l'état très dégradé des immeubles restant à réhabiliter.

Aujourd'hui la SEMAD doit se concentrer sur les dossiers les plus lourds et les plus complexes. Il convient impérativement de traiter ces opérations difficiles avant l'expiration des Déclarations d'Utilité Publique.

IV CONCLUSIONS

La nouvelle OPAH RU mise en place pour une période de 5ans marque la volonté de la ville de Dieppe de poursuivre la réhabilitation du centre ancien et implique de proroger le dispositif opérationnel actuel. Pour cette dernière OPAH RU, la SEMAD s'est fixée comme objectif de cibler les derniers points durs et d'intensifier les mesures coercitives sur les immeubles qui n'ont pas encore trouvé de solutions.

La durée de l'OPAH-RU étant de 5 ans, des dossiers pourront donc être engagés jusqu'à la fin de la cinquième année. Or, du dépôt du dossier à l'ANAH à la mise en location des logements s'écoulent en moyenne trois années. Ainsi, pour suivre jusqu'à leur clôture les derniers dossiers engagés, il serait nécessaire que le dispositif opérationnel d'animation du PRI et de l'OPAH-RU soit prolongé de 7 années.

Considérant l'avis formulé par la commission n° 6 réunie le 17 mai 2010,

☞ **LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré, à l'unanimité, approuve le compte rendu de l'opération année 2009 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 à la présente délibération.

☞ **Messieurs Christian CUVILLIEZ, Hugues FALAIZE et Christian LAPENA, ne participent pas 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.
