

Convention publique d'aménagement du « Cœur Historique de Dieppe » - Rapport spécial sur les conditions d'exercice de prérogatives de puissance publique – 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 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, modifié par l'article 4 de l'avenant n°1 du 23 juillet 1999, approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2000.

Dans le cadre de cette convention (article 9), le concessionnaire est délégataire du Droit de Prémption Urbain Renforcé en application des articles L 213-3 et R 213-1 et suivants du code de l'urbanisme et autorisé par une délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2003.

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 2009 dans le cadre de l'opération de Convention Publique d'Aménagement pour la Restructuration du Cœur Historique de Dieppe.

Pour l'année 2009, 210 Déclarations d'Intention d'Aliéner ont concerné le périmètre de l'opération et la SEMAD a exercé à deux reprises son droit de préemption, pour le compte de la Ville sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner suivantes.

5 rue Beauregard (AK 167)

La SEMAD a décidé d'acquérir au prix de 20 000 €+ 1 700 € de frais de négociation, ce prix est conforme à la valeur vénale du bien selon l'estimation de France Domaines du 7 janvier 2009.

La vente a été effectuée au profit de la SEMAD le 9 mars 2009.

7 arcades de la poissonnerie (AB 45)

Le 25 juin 2009, la SEMAD a proposé d'acquérir au prix de 146 000 € selon l'estimation de France Domaines du 22 juin 2009.

Le bien a été retiré dans un premier temps de la vente, mais le 28 décembre 2009 la vente a été ensuite réalisée à l'amiable au prix de 175 600 € dont 15 000 € de permis de construire acquis par la SEMAD.

Cette année la SEMAD a poursuivi deux procédures d'expropriation 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 et une 3^{ème} procédure d'expropriation a été engagée:

142 Grande Rue (2^{ème} 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. 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 délibéré sera rendu en 2010 qui aboutira à une prise de possession de l'îlot en faveur de la SEMAD.

14 Rue du 19 Août 1942 (5^{ème} 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. 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 remplacement) à cette indemnité s'ajoute 1 800 € supplémentaires d'indemnité au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le paiement des indemnités et la prise de possession sont prévus pour l'année 2010.

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^{ème} 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 Domaine a estimé l'indemnité principale d'éviction à 110 000 €et l'indemnité de remplacement à 9 850 € Le 22 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. Le paiement des indemnités et la libération des lieux sont prévus en 2010.

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, la SEMAD a fait l'acquisition d'un immeuble et d'un ensemble de lots de copropriété. Il s'agit d'acquisitions négociées avec les propriétaires et régularisées par acte authentique.

4 place du Petit Enfer cadastré AK 284 (4^{ème} DUP)

La SEMAD a décidé d'acquérir cet immeuble ciblé dans la 4^{ème} tranche de Déclaration d'Utilité Publique au prix de 190 000 €. Ce prix d'acquisition est légèrement supérieur à la valeur vénale du bien selon l'estimation de France Domaines en date du 7 mai 2009, qui a estimé ce bien à 185 000 €. Ce prix reste cependant dans la marge de négociation de 10 %. La vente a été réalisée le 24 septembre 2009 au profit de la SEMAD.

35 rue de l'Epée cadastré AH 95 (9^{ème} DUP)

La SEMAD a décidé d'acquérir l'ensemble des lots de copropriété de cet immeuble ciblé dans la 9^{ème} tranche de Déclaration d'Utilité Publique au prix de 363 160 €. Le 19 novembre 2008, France Domaine a estimé le bien à 420 000 € dont il faut déduire le montant des travaux. Ce prix d'acquisition est conforme à la valeur vénale du bien fixée par France Domaines. Les ventes ont été réalisées le 30 septembre et le 1^{er} décembre 2009 au profit de la SEMAD.

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 les dispositions du rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique pour l'année 2009, ci-annexé.

☞ **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.