

Opah-RU du «Cœur historique de Dieppe» - Période 2019-2024

Annexe à la convention «Action Cœur de Ville»

Exemple d'une réhabilitation en cœur de ville – 11 octobre 2023

Ville de Dieppe – Direction Aménagement Urbanisme et Gestion Foncière



Programme "Action Cœur de Ville"



La Ville de Dieppe

- Sous-préfecture de la Seine-Maritime
- Environ 30 000 habitants et 17 400 logements
- Port en eau profonde : plaisance, pêche, commerce et transmanche
- La ville aux 4 ports



VILLE DE
DIEPPE
ce sont nos vies qui font la ville



Drones Smart Images

Le centre-ville de Dieppe

- Centre historique reconstruit au XVIIIème siècle – densité du bâti
- Forte activité commerciale : environ 650 commerces
- 1 800 immeubles soit 4 000 logements



La réhabilitation du cœur historique : une démarche entreprise de longue date par la collectivité

1972-1977 : Opération de résorption de l'habitat insalubre RHI portant sur un quartier complet

1972-1974 : études site inscrit

1983 : POS incluant recommandations site inscrit + 1^{ère} OPAH : îlot Sainte Catherine

1988 à 1999 : 2 OPAH incitatives

De 2000 à 2016 : 1 OPAH incitative et 2 OPAH de renouvellement urbain



Bilan des OPAH menées de 2000 à 2016

862

Logements
propriétaires
bailleurs
subventionnés

45

Logements
propriétaires
occupants
subventionnés

328

Logements
sans
subvention

126

Logements
neufs

1 361 logements traités

60 000 m²

55 000 000 € travaux

12 000 000 € subventions

85 ménages relogés

230 mises en location effectuées

47 commerces restructurés

Exemple de réalisation :
Campagne de ravalement obligatoire –
Arcades de la Bourse et de la Poissonnerie



Exemple de réalisation :
Restauration de l'ancien Collège des Oratoriens – 33 quai Henri IV



Exemple de réalisation :
Réhabilitation de la Maison Miffant – 9 rue d'Ecosse



Période 2018/2026 : Action Cœur de Ville, une opportunité pour Dieppe

- Recentrage de l'action publique territoriale vers les villes moyennes
- Dieppe retenue dans le cadre du dispositif ACV en 2018 comme 222 villes moyennes en France – prolongation du programme jusqu'en 2026
- Programme visant à la redynamisation du cœur de ville sur toutes ses facettes : logement, commerce, mobilité, équipement, service public, patrimoine, culture, formation, etc.
- Déclinaison à Dieppe : 160 opérations à ce jour – investissement 145 millions d'euros
- Exemple de projets : cinéma, antenne CNAM, campus connecté, implantation nouveau service DGFIP, logements neufs (Pasteur 1 et 2, Jules Porte, etc.) ou réhabilités, navette électrique, etc.
- Mise en œuvre ORT (opération de revitalisation du territoire) avec requalification d'ensemble du centre-ville élargi
- Nouveau partenaire financier Action Logement
- Lancement d'une nouvelle OPAH-RU 2019/2024 sur le centre-ville historique (annexe à la convention ACV) en régie avec la mise en place d'une équipe dédiée au sein de la Direction aménagement urbanisme et gestion foncière



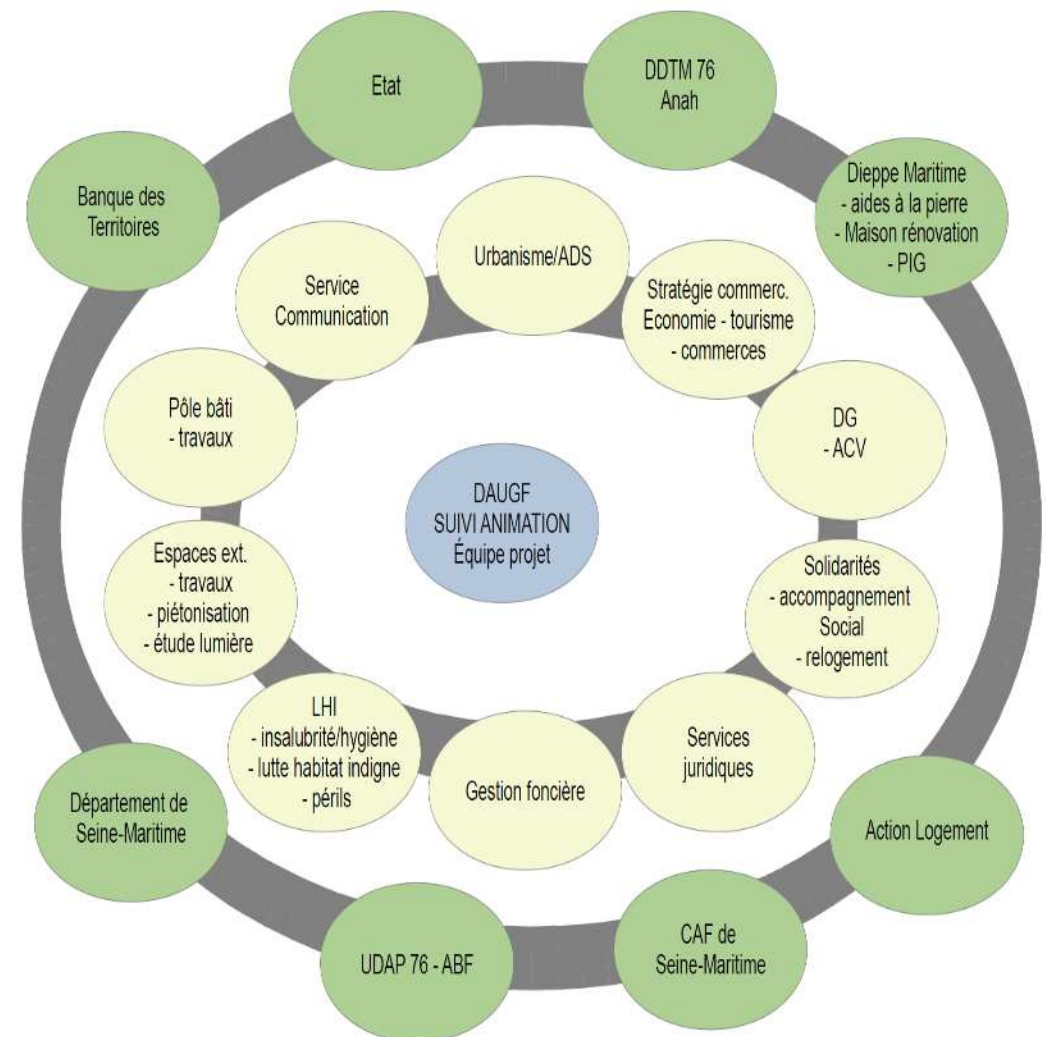
Missions de l'OPAH-RU 2019/2024

Mise en œuvre graduée sur des immeubles ou îlots ciblés

Volets incitatif et coercitif

Objectif de réhabilitation : 156 logements sur les 5 ans

- Information, conseil, visites des immeubles
- Études de faisabilité gratuites, évaluations énergétiques
- Montage dossiers subventions avec les partenaires financiers de l'OPAH-RU
- Travail en transversalité avec les services de la collectivité (lutte contre l'habitat indigne LHI, gestion foncière, instruction des autorisations administratives, etc.) et les partenaires
- Aide au montage des projets, PC, ...
- Mise en œuvre des projets, suivi de chantier, vérification travaux
- Mises en location en accord avec les investisseurs, le service logement de la Ville et Action Logement



Bilan provisoire de l'OPAH-RU 2019/2024

Au 31/12/2022

OBJECTIFS	70	16	70
	Logements propriétaires bailleurs subventionnés	Logements propriétaires occupants subventionnés	Logements en loyer libre
RESULTATS	32	15	137
	Logements propriétaires bailleurs subventionnés	Logements propriétaires occupants subventionnés	Loyer libre ou location saisonnaire

Travail en cours sur 40 opérations avec un potentiel
de 239 logements à réhabiliter ou à construire

Exemple d'un dossier ACV/OPAH-RU 2019/2024

Réhabilitation des immeubles situés 6 et 6 bis rue Pecquet



Exemple d'un dossier ACV/OPAH-RU 2019/2024

Réhabilitation des immeubles situés 6 et 6 bis rue Pecquet

Une opération de longue haleine

1996 : premiers contacts avec les anciens propriétaires

1999 à 2015 : procédures de péril, expropriation, études de maîtrise d'œuvre

2016/2017 : SCI intéressée par l'acquisition, dépôt et obtention de permis de construire

2018/2019 : études techniques et financières. Dispositif ACV + nouvelle OPAH. Cession du bien par la Ville

Mai 2020/Septembre 2021 : réalisation des travaux

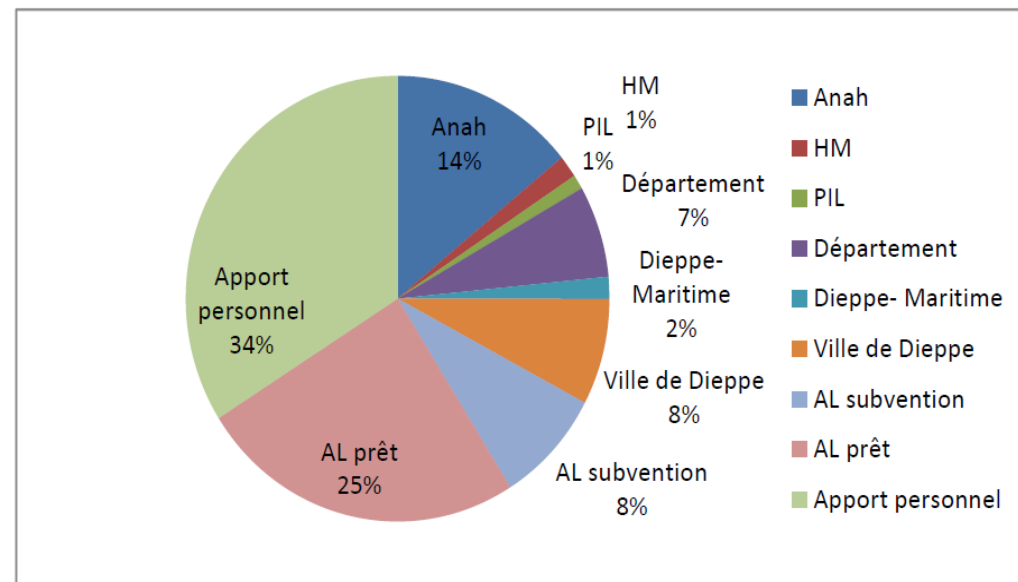
Exemple d'un dossier ACV/OPAH-RU 2019/2024

Réhabilitation des immeubles situés 6 et 6 bis rue Pecquet

Programme et financements

- Projet de réhabilitation : 8 logements (6 T2, 1 T3 et 1 T4) dont 2 au rez-de-chaussée en transformation d'usage accessibles PMR
- Surface habitable : 398 m²
- Type de loyer : conventionné social
- Travaux réalisés par des entreprises du département et encadrés par un architecte

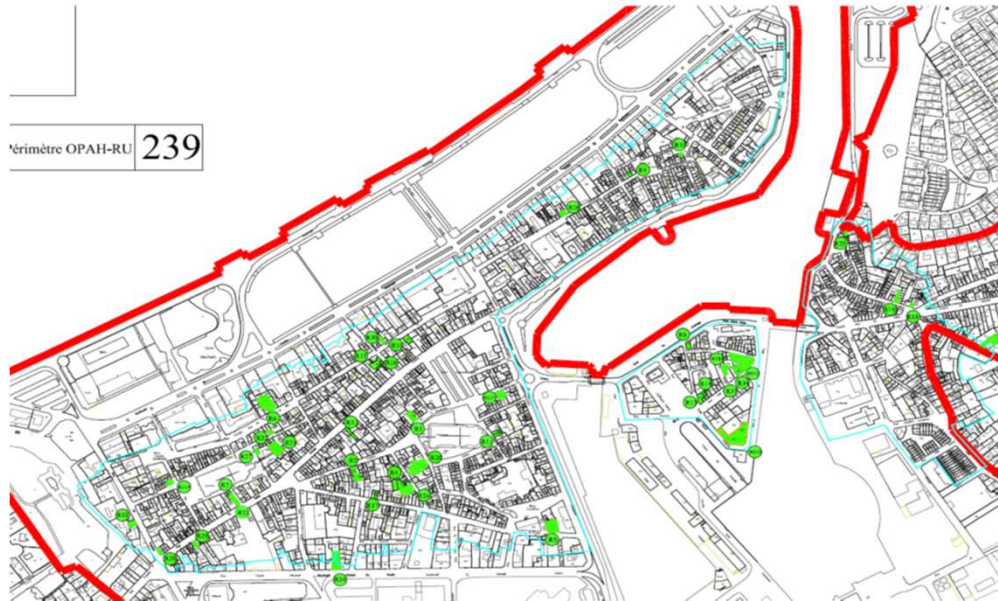
Plan de financement TTC			
Dépenses		Recettes	
Foncier	165 000	Anah	106 089
Coût travaux	566 692	HM	12 000
Coût MOE	20 188	PIL	8 000
		Département	50 000
		Dieppe- Maritime	12 000
		Ville de Dieppe	58 124
		AL subvention	62 500
		AL prêt	187 500
		Apport personnel	255 667
total	751 880		751 880



Soit environ 414 €/m² foncier + 1 423 €/m² travaux
 La MOE comprend dans ce tableau uniquement le suivi de travaux.

Potentiel de réhabilitation 2023/2030

40 opérations représentant 239 logements
Certains immeubles cherchent candidats à la réhabilitation...



Moyens à voir :

- Renouvellement de l'OPAH-RU avec simplification de la procédure d'évaluation. Intégration de l'étude logements vacants
- Financements des partenaires prolongés voir augmentés en lien avec les contraintes techniques, énergétiques, etc.
- Fiscalité en faveur des logements de longue durée



Contact :

Mission OPAH-RU - Direction Aménagement urbanisme et gestion foncière

Nathalie Féron – nathalie.feron@mairie-dieppe.fr

02 35 06 61 41



Merci de votre attention