

Publié le 9 janvier 2009

Dieppe reconquiert son centre

Lorsque la Ville de Dieppe décide, à la fin des années 90, de réhabiliter son centre historique datant du XVIIIe siècle, ce patrimoine très abîmé appartient, en grande majorité, à des propriétaires bailleurs. Peu entretenus voire abandonnés, les logements sont occupés en rez-de-chaussée par les commerces. Aujourd'hui, 800 logements sont réhabilités et valorisés, la mixité sociale est assurée, un partenariat public-privé réussi.



Le centre de Dieppe, détruit à la fin du XVIIe siècle, fut reconstruit au XVIIIe siècle. Fort abîmé, peu entretenu par les propriétaires bailleurs, il devint, à la fin des années 90, Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). La municipalité mit alors en place une OPAH-RU, afin de protéger et valoriser les logements, et mobiliser les subventions incitatives. Une Opération de restauration immobilière (ORI) est associée à l'OPAH-RU, déterminant les travaux privés d'utilité publique.

L'ORI, créée et délimitée par arrêté préfectoral, autorise les procédures d'expropriation si le propriétaire n'est pas capable de réaliser les travaux. La Ville de Dieppe utilise d'autres outils, comme la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne. « La puissance publique ne pouvant pas gérer jusqu'au bout la réhabilitation du centre ville, a dû faire appel à des partenaires privés comme la société Histoire et Patrimoine et elle a eu recours à des outils coercitifs d'une part et incitatifs de l'autre, » explique Philippe Maylin, nouveau directeur de la [Semad](#).

C'est à la Sem d'aménagement, Semad, qu'a été confiée la maîtrise du projet. Par une convention publique d'aménagement (CPA), la Ville lui a délégué les prérogatives de la puissance publique. Christian Cuvelliez, maire de Dieppe alors et président de la Semad aujourd'hui, a initié cette opération d'envergure, parmi les premières en France. Au démarrage, 300 immeubles furent répertoriés, 700 étaient vacants.

L'objectif de la première tranche fut de 500 logements, avec un coût de travaux de l'ordre de 1 800 €/m². Une fois les travaux répertoriés avec l'aide de l'architecte des bâtiments de France, l'équipe de la Semad présenta à chaque propriétaire une étude de faisabilité. Face au coût et aux contraintes, la plupart vendirent leur immeuble à la Sem, qui les revendit ensuite, avec l'obligation de respect du cahier des charges et, en contre partie, des subventions publiques et l'avantage fiscal de la loi Malraux. L'intérêt public fut moteur : la Sem garantissant la mixité sociale par la répartition de trois types de loyers, libres, intermédiaires, conventionnés, et contrôlant l'attribution des logements en soumettant à l'acquéreur les informations de son enquête sociale.

La première phase, de 1999 à 2009, a dépassé les espérances. Au lieu des 500 escomptés, à ce jour 800 logements ont été réhabilités. L'emballement eut lieu quand les propriétaires ont compris que la Ville irait jusqu'au bout. Ils ont vendu massivement, laissant à Semad le soin d'un processus long et complexe.

Par Marie-Anne RAMAZZINA