

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JUIN 2022

DELIBERATION N°2022.00248

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITATION ANCIEN DEGRADE DU QUARTIER TARENTAIZE BEAUBRUN COURIOT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2021

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 10 juin 2022

Nombre de membres en exercice : 71

Nombre de présents : 49

Nombre de pouvoirs : 12

Nombre de voix : 61

Président de séance : M. Gaël PERDRIAU,

Secrétaire de séance : Mme Nora BERROUKECHE

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Frédéric DURAND, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Jérôme GABIAUD, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Rémy GUYOT, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Marc SARDAT, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Gilles BOUDARD,
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
Mme Frédérique CHAVE donne pouvoir à M. Marc TARDIEU,

RECU EN PREFECTURE

Le 22 juin 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20220616-D20220024810

DATE D'AFFICHAGE :22 juin 2022

M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. David FARA donne pouvoir à M. Julien LUYA,
M. Martial FAUCHET donne pouvoir à M. Jérôme GABIAUD,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. Pascal GONON,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
Mme Nadia SEMACHE donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU

Membres titulaires absents excusés :

M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Marc CHAVANNE, M. Charles DALLARA,
M. Philippe DENIS, M. Fabrice DUCRET, Mme Siham LABICH, M. Yves MORAND,
M. Gérard TARDY, M. Gilles THIZY

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JUIN 2022

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITATION ANCIEN DEGRADE DU QUARTIER TARENZAIZE BEAUBRUN COURIOT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2021

La reconquête de l'attractivité résidentielle et le renouvellement urbain des communes urbaines sont une priorité de Saint-Etienne Métropole. Ils constituent un enjeu majeur du programme local de l'habitat et du contrat de ville.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) financé par l'ANRU, le quartier de Tarentaize-Beaubrun-Couriot a été qualifié par l'État de quartier d'intérêt national au titre du NPNRU. Un des enjeux centraux de ce projet concerne le traitement de l'habitat ancien du quartier.

Suite à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain) confiée en 2016 par Saint-Etienne Métropole à la SPL Cap Métropole cinq secteurs opérationnels ont été définis (Bourg médiéval, Beaubrun, Ouest Rondet, Saint-Just et la Pareille).

Des scénarios d'intervention sur chacun de ces secteurs ont été élaborés en fonction de l'état de vétusté des immeubles. Il a été décidé de privilégier un scénario volontariste qui implique des démolitions portant sur une trentaine de bâtiments, représentant une surface d'environ 6 000 m² ainsi qu'une opération de restauration immobilière (ORI) portant sur plus d'une quarantaine d'immeubles, en monopropriétés et copropriétés, et qui comprennent des logements et des locaux commerciaux.

Le projet de renouvellement urbain et notamment son volet relatif au traitement de l'habitat ancien a été présenté et validé au Comité d'Engagement de l'ANRU le 29 octobre 2018.

Compte tenu de la complexité du projet de traitement de l'habitat ancien du quartier, il a été décidé d'opter pour la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération, et de confier cette concession à la SPL Cap Métropole. La concession a fait l'objet d'une délibération du Bureau de Saint Etienne Métropole en date du 24 janvier 2019, la concession a été signée le 02 mai 2019.

La concession d'aménagement a pour objet de confier à l'aménageur :

- la définition et la mise en œuvre des actions à conduire dans le cadre de l'OPAH-RU,
- la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière avec DUP de travaux dont les programmes de travaux et les immeubles concernés seront définis par l'aménageur,
- la mise en œuvre du recyclage immobilier d'immeubles à réhabiliter comprenant : l'acquisition, le relogement des ménages et/ou de activités, la réalisation d'études et la commercialisation des immeubles à des porteurs de projets,

- la définition d'une stratégie d'intervention sur les îlots opérationnels et la mise en œuvre des acquisitions et travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains qui en découlent : curetage, stationnement, espaces verts, équipements publics...,
- les missions de pilotage et de coordination générale de l'opération.

La concession a été conclue pour une durée de 10 ans à compter de sa notification et intègre les clauses habituelles de suivi et de contrôle de la réalisation, et notamment la transmission annuelle du CRAC (Compte Rendu annuel d'Activité à la Collectivité) qui doit être approuvé par Saint-Etienne Métropole.

Le présent Compte Rendu annuel d'Activité à la Collectivité (CRAC) a vocation à faire la synthèse des actions engagées en 2021, de présenter le bilan financier de l'opération ainsi que les évolutions qui pourraient être apportées au contrat pour en assurer le bon déroulement opérationnel.

Les actions réalisées en 2021 par Cap Métropole concernent en majorité

- l'animation de l'OPAH-RU,
- l'animation pro-active de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) avec la conduite d'une procédure d'abandon manifeste pour un immeuble, et des actions sur les copropriétés anciennes et récentes,
- l'animation du 1^{er} programme d'ORI (Opération de Restauration Immobilière) suite à l'arrêté préfectoral de DUP d'ORI du 06 janvier 2021,
- le démarrage d'un second programme d'ORI relatifs à 3 copropriétés et 1 immeuble déclaré insalubre,
- la conduite d'études de recyclage,
- la réalisation de travaux préparatoires (curage désamiantage et démolition partielle),
- le lancement d'une consultation pour une maîtrise d'œuvre pour le traitement d'îlots mais celle-ci a été infructueuse,
- la poursuite des acquisitions foncières sur les 4 opérations de traitement d'îlot.

Avancement de l'opération au 31/12/2021

Au titre du suivi-animation de l'Opah Ru, 168 contacts ont été comptabilisés, principalement pour des travaux d'économies d'énergie, 60 visites de repérage effectuées et une quinzaine de visites techniques. 4 dossiers de propriétaires occupants ont fait l'objet d'une notification de l'Anah et 2 premiers dossiers de copropriétés (14 logements) ont été soutenus par la Métropole. Le travail d'accompagnement est actif pour 37 copropriétés (9 en ORI, 11 dans le cadre du suivi d'habitat indigne, 17 dossiers de valorisation des communs sont en cours d'accompagnement).

Cap Métropole poursuit son accompagnement dans le traitement de l'habitat indigne auprès de la ville et des partenaires. Concernant l'animation d'ORI, deux programmes de DUP sont en cours : le premier approuvé par arrêté préfectoral du 06 janvier 2021 et le second validé par arrêté préfectoral du 21 décembre 2021. L'animation porte sur 12 adresses et 6 adresses sont sous enquêtes parcellaires. Les acquisitions engagées couvrent 4 908m² soit 47% du gabarit initial pour le recyclage immobilier et 1 309m² de surface utile pour le traitement des îlots, soit 20% du gabarit initial. Des études de recyclage immobilier ont débuté sur 7 adresses.

Les dépenses au titre de l'année 2021 s'élèvent à 1 364 066 € HT :

- études : 30 075 € HT ;
- acquisitions pour recyclage immobilier : 762 086 € HT ;

- travaux : 155 186 € HT ;
- frais divers immeubles : 71 258 € HT ;
- gestion opérationnelle ou rémunération de l'aménageur : 332 444 € HT ;
- frais financiers : 13 017 € HT.

Les recettes au titre de l'année 2021 s'élèvent à 2 721 328 € :

- loyers / dépôt de garantie : 24 580 € ;
- subventions d'investissement : 2 696 748 € (863 977,50 € de Saint-Etienne Métropole et 50 000 € de Ville de Saint-Etienne auxquelles s'ajoutent une subvention du Conseil départemental de 253 599 € et une participation de l'ANRU de 1 529 171 €).

Les participations de SEM au bilan global sont évaluées à partir de la prise en charge d'un déficit d'opération de recyclage des immeubles à restaurer et de rémunérations liées à l'OPAH. Elles sont donc réajustées à la réalité des besoins et des opérations.

En 2021, la participation de Saint-Etienne Métropole est de 863 977,50 € soit un total de 2 343 237,50 € depuis le début de l'opération.

La Trésorerie de l'opération est couverte par l'ensemble des participations publiques, subventions et recettes.

Un premier prêt a également été contracté conformément au bilan financier présenté lors de la délibération par laquelle SEM a accepté la garantie de cet emprunt (garantie légale de 80 %).

L'emprunt conclu est de 1.6 millions d'Euros sur 10 ans, correspondant à la durée globale de l'opération. Il a été contracté auprès du Crédit Coopératif après consultation bancaire. Son taux effectif global est de 0.94 %, fixe.

La trésorerie comptable à l'issue de l'année 2021 est de 2 196 371,31 €.

Prévisions 2022

En complément à la poursuite de toutes les animations et actions initiées en 2021, Cap Métropole prévoit de notifier, en 2022, des marchés d'études urbaines pour les ilots à traiter.

Pour l'année 2022, il est prévu un montant de 3 741 249 € HT de dépenses se répartissant ainsi :

- études : 187 222 € HT ;
- acquisitions pour recyclage immobilier : 1 518 886 € HT ;
- travaux : 1 213 981 € HT ;
- frais de vente : 46 200 € HT ;
- rémunération aménageur : 650 127 € HT ;
- frais divers : 113 211 € HT ;
- frais financiers : 11 622 € HT.

Les recettes prévisionnelles sont de 1 876 019 € (cessions foncières, loyers, participations du Département, de la Ville et de Saint-Etienne Métropole).

Les participations de la Métropole au bilan global font l'objet d'un engagement global à hauteur de 6 877 100 €.

En 2022, la participation versée par Saint-Etienne-Métropole est prévue à hauteur de 309 032 €.

Le Bureau de Saint-Etienne Métropole, après en avoir délibéré :

- **approuve le CRACL établi par la SPL Cap Métropole au 31/12/2022 pour l'opération de traitement de l'habitat ancien dégradé de Tarentaize Beaubrun Couriot à Saint-Etienne ;**
- **autorise le versement à Cap métropole d'une subvention d'investissement d'un montant maximum de 309 032 € au titre de l'année 2022 ;**
- **la dépense correspondante sera imputée aux opérations ONA et n° 450, destination TBCH du budget Habitat et Cohésion sociale sur les exercices 2022 et suivants ;**
- **la recette correspondante sera imputée à l'opération n° 450 destination TBCH du budget Habitat et Cohésion sociale, sur les exercices 2022 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU