

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 17 JUILLET 2020

DELIBERATION N°2020.00186

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE DU QUARTIER TARENTAIZE-BEAUBRUN A SAINT-ETIENNE : APPROBATION DU CRAC 2019 ET AVENANT 1 AU TRAITE DE CONCESSION

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 10 juillet 2020

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 99

Nombre de pouvoirs : 19

Nombre de voix : 118

M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, Mme Jennifer BONJOUR, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Christophe CHALAND, M. Denis CHAMBE, Mme Catherine CHAPARD, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Frédérique CHAVE, Mme Laura CINIERI, M. Germain COLLOMBET, M. Jean-Noël CORNUT, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Fabrice DUCRET, Mme Marie-Pascale DUMAS, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Frédéric DURAND, M. David FARA, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Jérôme GABIAUD, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, Mme Marie-Eve GOUTELLE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Jacques GUARINOS, M. Rémy GUYOT, M. Georges HALLARY, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Yves MORAND représenté par Mme Christine HEYRAUD, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Tom PENTECOTE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PEISTER, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Ali RASFI, M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT,

Le 28 juillet 2020

VIA DOTELEC - iXBus

99 02-042-24620770-20200717-0202001860

DATE D'APPRIVOUE : 28 juillet 2020

M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, Mme Corinne SERVANTON,
M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU,
Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, M. Daniel TORGUES,
M. Jacques VALENTIN, Mme Laetitia VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

Mme Caroline BENOUMELAZ donne pouvoir à M. Vincent BONY,
Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Jacques VALENTIN,
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à Mme Marie-Pascale DUMAS,
M. Henri BOUTHEON donne pouvoir à M. David FARA,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
M. Marc CHAVANNE donne pouvoir à Mme Corinne SERVANTON,
Mme Viviane COGNASSE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. François DRIOL,
M. Philippe DENIS donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
M. Jean DUVERGER donne pouvoir à Mme Julie TOKHI,
M. Jean-Claude FLACHAT donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. Jean-Noël CORNUT,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Germain COLLOMBET,
Mme Solange MORERE donne pouvoir à M. André CHARBONNIER,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Marc PETIT donne pouvoir à Mme Christiane BARAILLER,
Mme Clémence QUELENNEC donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
Mme Brigitte REGEFFE donne pouvoir à M. Tom PENTECOTE,
M. Christian SERVANT donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Claude CHARVIN, M. Yves LECOCQ, M. Gérard TARDY,
M. Jean-Marc THELISSON, Mme Eliane VERGER LEGROS

Secrétaire de Séance :

M. Tom PENTECOTE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 17 JUILLET 2020

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE DU QUARTIER TARENZAIZE-BEAUBRUN A SAINT-ETIENNE : APPROBATION DU CRAC 2019 ET AVENANT 1 AU TRAITE DE CONCESSION

Le renouvellement urbain des communes urbaines et la requalification de l'habitat ancien dégradé sont un enjeu majeur du contrat de ville et du troisième Programme Local de l'Habitat de Saint-Étienne Métropole.

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 d'aménagement dite de traitement de l'habitat ancien dégradé du quartier Tarentaize-Beaubrun-Couriot de Saint-Etienne.

La concession a fait l'objet d'une délibération du bureau de St Etienne Métropole en date du 24 janvier 2019, la concession étant définitivement signée le 2 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 – renouvellement urbain,
- 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 générales – pilotage et coordination générale de l'opération.

Elle 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 de la Concession) qui doit être approuvé par Saint-Etienne Métropole.

Le présent Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Concédante Locale (CRACL) a vocation à faire la synthèse des actions engagées en 2019, 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 2019 par CAP METROPOLE concernent en majorité la régularisation des acquisitions préalables effectuées par la Ville de Saint Etienne et l'EPOA. Les acquisitions ont toutes porté sur des immeubles dans le processus de restauration immobilière. Ces acquisitions sont relativement importantes et représentent environ 15 % du stock envisagé. Le volume des acquisitions à la fin du printemps 2020 est aussi important et permettra d'atteindre environ 30 % du stock prévu en ce qui concerne le programme de recyclage immobilier. Les prix moyens d'acquisition sont conformes à ceux du bilan à ce stade.

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 ;
- De la prise en charge de rémunérations liées à l'OPAH RU

Elles font l'objet d'un engagement global à hauteur de 6 877 100 €.

En 2019, la participation versée par Saint-Etienne-Métropole a été de 480 800 €.

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

L'opération a contracté aussi un premier prêt 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. Les conditions de ce prêt sont rappelées en annexe F.

La trésorerie constatée à la fin de l'année 2019 est de 1 224 148€.

Par ailleurs, depuis le démarrage de l'opération, une nouvelle mission doit être confiée à Cap Métropole. Elle concerne l'accompagnement des propriétaires dans la perception des subventions d'Action Logement. Il est donc nécessaire d'adapter les missions et la rémunération du concessionnaire en conséquence.

L'avenant n°1 à conclure intègre donc ces nouvelles missions et le bilan financier prévisionnel ajusté de l'opération de la manière suivante :

- augmentation des frais de rémunérations pour la constitution des dossiers d'Action Logement de 34 025 €,
- augmentation des recettes de l'opération de 34 025 € par la participation d'ingénierie versée par Action Logement.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, intégrant les modifications présentées ci-dessus, s'est établi à 21 768 311 € HT.

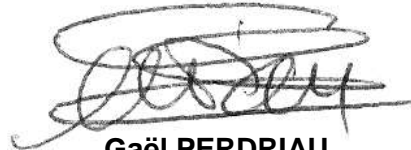
Le bilan financier prévisionnel ci-annexé tient compte des modifications apportées par l'avenant n°1.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le CRAC 2019 présenté par Cap Métropole**
- **approuve l'avenant n°1 au traité de concession à conclure entre Saint-Etienne Métropole et la SPL Cap Métropole ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer ledit avenant au traité de concession ;**
- **les dépenses liées à la participation d'investissement seront imputées sur le chapitre n° 204, destination VSE du budget habitat et cohésion sociale sur les exercices 2020 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

**Pour extrait,
Le Président,**



Gaël PERDRIAU