



SAINT-ÉTIENNE

la métropole

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 21 OCTOBRE 2021

DELIBERATION N°2021.00438

OPERATION DE RESTAURATION DE L'HABITAT ANCIEN DU QUARTIER CENTRE-VILLE DE FIRMINY - TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 15 octobre 2021

Nombre de membres en exercice : 71

Nombre de présents : 52

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de voix : 59

M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Christiane BARAILLER, M. Denis BARRIOL,
M. Jean-Luc BASSON, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY,
M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, M. Marc CHAVANNE,
M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI,
M. Fabrice DUCRET, M. Frédéric DURAND, M. David FARA, M. Martial FAUCHET,
Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET,
M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Jérôme GABIAUD, M. Michel GANDILHON,
M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Rémy GUYOT,
M. Georges HALLARY, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN,
Mme Siham LABICH, M. Denis LAURENT, 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,
M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY,
M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Régis CADEGROS donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. Philippe DENIS donne pouvoir à M. François DRIOL,
M. Robert KARULAK donne pouvoir à M. Georges HALLARY,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à Mme Aline MOUSEGHIAN

RECU EN PREFECTURE

Le 29 octobre 2021

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20211021-D20210043810

DATE D'AFFICHAGE :29 octobre 2021

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE,
M. André CHARBONNIER, Mme Frédérique CHAVE, M. Christophe FAVERJON,
Mme Delphine JUSSELME, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, M. Yves MORAND,
Mme Nadia SEMACHE, M. Gérard TARDY

Secrétaire de Séance :

Mme Siham LABICH

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 21 OCTOBRE 2021

OPERATION DE RESTAURATION DE L'HABITAT ANCIEN DU QUARTIER CENTRE-VILLE DE FIRMINY - TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

I – Rappel des éléments de contexte de l'opération

Le renouvellement urbain et la requalification de l'habitat ancien dégradé des communes urbaines de centralité sont des enjeux majeurs du contrat de ville et du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Etienne Métropole. Il s'agit d'accélérer la requalification et l'adaptation du parc de logement, de résorber la vacance et de traiter l'habitat indigne.

La stratégie d'intervention proposée vise à améliorer l'attractivité des secteurs cumulant une concentration d'habitat dégradé, des ménages paupérisés et un déficit d'attractivité. Pour ce faire, la Métropole a décidé la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU), couplées à des interventions plus coercitives de type Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur des axes privilégiés et des immeubles ciblés. Ces actions seront conduites en articulation avec des projets urbains structurants.

Sur la commune de Firminy, une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain) a été confiée par Saint-Etienne Métropole en 2016 à la SPL Cap Métropole. Cette étude a permis d'identifier les immeubles et copropriétés du centre-ville de cette commune nécessitant une intervention.

Une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU), sous maîtrise d'ouvrage de Saint-Etienne Métropole, a été signée le 17 novembre 2020.

Le volet coercitif de l'OPAH-RU prend la forme d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) d'immeubles anciens vétustes. L'ORI est une opération d'aménagement telle que définie par l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme visant à mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, lutter contre l'habitat indigne, permettre le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti.

Le programme d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de Firminy concerne 18 immeubles pour lesquels des prescriptions de travaux garantissant une mise aux normes effective et une réhabilitation complète, seront rendus obligatoires.

Saint-Etienne Métropole a sollicité, madame la préfète de la Loire le 21 juin 2021, pour l'ouverture d'une enquête préalable en vue d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique pour ce programme, étant entendu que la déclaration publique devra être prononcée au bénéfice de Cap Métropole.

II – Concession d'aménagement avec la SPL Cap Métropole

La SPL Cap Métropole, créée en février 2012, a pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme. Conformément aux articles L. 300-1, L.300-5 du Code de l'urbanisme et compte tenu de la complexité du projet de traitement de l'habitat ancien, il est envisagé de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération d'amélioration dite de traitement de l'habitat ancien dégradé du Centre-ville de la Firminy, et de la confier à Cap Métropole.

L'amélioration du parc immobilier étant au cœur de cette opération, l'autorité concédante est Saint-Etienne Métropole au titre de sa compétence habitat.

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'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU),
- La mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière avec déclaration d'utilité publique 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 des activités, la réalisation d'études et la commercialisation des immeubles à des porteurs de projets,
- Les missions générales de pilotage et de coordination générale de l'opération.

La concession est 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, notamment la transmission annuelle du CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité) qui doit être approuvé par Saint-Etienne Métropole.

III – Bilan financier prévisionnel – Participation financière de Saint-Etienne Métropole

Le montant prévisionnel des dépenses est estimé à **7 656 315 € HT**.

Ce montant comprend le financement de l'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain pour la période 2020-2025.

Le montant des recettes prévisionnelles de la concession est estimé à **4 245 600 € HT**.

Ce montant intègre :

- Une participation d'investissement de la ville de Firminy de 630 000 € HT,
- Une participation de l'Anah de 1 600 000 € HT,
- Des recettes locatives à hauteur de 20 000 € HT,
- Des recettes de cession à hauteur de 1 995 600 € HT.

La subvention d'investissement de Saint-Etienne Métropole à l'opération, est fixée à **3 410 715 € HT**.

Son versement sera réparti annuellement conformément au bilan financier prévisionnel annexé au contrat de concession.

IV – Rémunération de l'aménageur

Pour la réalisation de l'ensemble des missions prévues dans le traité de concession, l'aménageur percevra des rémunérations forfaitaires pour un montant de **701 425 € HT**, auxquelles s'ajoutera une rémunération à l'acte sur la base de coûts unitaires de prestations, estimées à **712 971 € HT**.

1. Rémunérations forfaitaires

A. Rémunération pour le suivi et l'animation d'OPAH-RU

La rémunération générale du dispositif est évaluée sur la base d'une rémunération forfaitaire annuelle de 10 275 € HT pour la première année et de 82 088 € HT pour les quatre années suivantes.

TOTAL : 338 625 € HT.

B. Rémunération pour l'animation des DUP de restauration immobilière

La mission d'animation des DUP d'ORI fait l'objet d'une rémunération forfaitaire de 127 800 € HT, réparti entre 2022 et 2027.

Total : 127 800 € HT.

C. Rémunération pour le pilotage et la coordination générale de l'opération

Forfait annuel de 21 000 € HT par an pour une durée de 10 ans.

Total : 210 000 € HT

D. Rémunération liquidation de l'opération

Cette rémunération forfaitaire est appliquée à la clôture de la concession.

Total : 25 000 € HT.

2. Rémunération à la prestation

A. Rémunération dans le cadre de l'OPAH-RU

Cette rémunération concerne les missions commandées ou réalisées à l'unité dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU sur une durée de 5 ans. Son détail est précisé dans la convention d'OPAH-RU.

Total estimatif : 274 170 € HT

B. Rémunération pour l'organisation et le suivi du relogement

Elle couvre l'organisation et la mise en œuvre d'environ 11 relogements, en lien étroit avec la collectivité et les partenaires de l'opération. La rémunération est calculée sur la base unitaire de 4 000 € par logement.

Total : 44 000 € HT

C. Rémunération pour le suivi administratif des acquisitions

Cette rémunération concerne environ 13 immeubles à acquérir sur l'ensemble du périmètre de l'opération, soit par préemption, soit par négociation amiable, soit par expropriation, soit auprès de la commune.

La rémunération au titre de ces missions est la suivante :

1 000 par acte d'acquisition de logements ou d'immeubles auprès de propriétaires privés (13 actes estimés).

2 500 pour les transferts d'entreprises et de commerces (5 transferts estimés).

Soit un total estimatif pour la mission de : 25 500 € HT.

Total : 25 500 € HT

D. Rémunération pour la gestion du patrimoine immobilier acquis

Cette rémunération couvre la gestion provisoire des biens acquis avant revente. Elle est calculée sur la base de 150 € HT par an et par logement.

Total : 40 000 € HT

E. Rémunération pour le suivi des études de recyclage immobilier

Cette rémunération couvre la maîtrise d'ouvrage des études portant sur la réhabilitation des immeubles allant jusqu'au permis de construire le cas échéant. La rémunération s'élève à 5 000 euros sur une base de 14 études.

Total : 70 000 € HT

F. Rémunération pour le suivi des travaux à réaliser sur les immeubles en préparation à la revente.

La rémunération est calculée sur la base d'un pourcentage de 4 % du montant TTC des travaux à réaliser sur les immeubles, étant exclus les travaux d'entretien courant et ceux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage des syndicats de copropriété, estimé à 1 780 000 € HT.

Cette rémunération sera redéfinie forfaitairement dans le cadre du sous-programme et du sous-bilan de chacune des sous-opérations engagées au fur et à mesure de l'opération.

Total : 85 301 € HT

G. Rémunération pour la commercialisation des logements

La rémunération de commercialisation hors recherche de prospect est calculée sur la base de 1 600 € HT par logement revendu en recyclage et de 500 € HT par place de stationnement résidentiel.

Sous-total estimatif de 90 000 € HT (sur la base de 55 logements / commerces et 4 places de stationnement)

Pour certains immeubles, l'acquéreur aura la charge d'une mission plus large dite de commercialisation « en direct » où il effectue lui-même la recherche de prospect et ou la négociation du projet.

Sous-total estimatif sur la base de 6 000 € HT par vente pour 14 ventes estimées, soit 84 000 € HT.


Total : 174 000 € HT

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

- **décide de confier la réalisation de l'opération de traitement de l'habitat ancien dégradé à Firminy à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement ;**
- **approuve la désignation de Cap Métropole comme aménageur ;**
- **approuve le principe du versement par Saint-Etienne Métropole d'une participation d'investissement d'un montant de 3 410 715 € HT suivant les modalités décrites en annexe du traité de concession ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer ledit traité de concession ;**
- **autorise Monsieur le Président ou son représentant dûment habilité, à signer tous les documents relatifs à l'exécution de la concession ;**
- **la dépense correspondante sera imputée sur le chapitre n°204, destination Firminy du budget habitat et cohésion sociale sur les exercices 2021 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU