

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 05 DECEMBRE 2019

DELIBERATION N°2019.00490

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DU QUARTIER CENTRE-VILLE A SAINT-CHAMOND – TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 29 novembre 2019

Nombre de membres en exercice : 68

Nombre de présents : 49

Nombre de pouvoirs : 0

Nombre de voix : 49

Membres titulaires présents :

M. Jean-François BARNIER, M. Denis BARRIOL, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Jean-Yves CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Bernard FAUVEL, M. Christian FAYOLLE, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Claude SCHALK, M. Joseph SOTTON, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI

Membres titulaires absents excusés :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-Alain BARRIER, M. Paul CELLE, M. André CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Gilles ESTABLE, M. Marc FAURE, M. Christophe FAVERJON, M. Luc FRANCOIS, M. Claude LIOGIER, M. Gérard MANET, M. Yves MORAND, M. Marc ROSIER, M. Jean-Marc SARDAT, M. Gilbert SOULIER, M. Gérard TARDY, M. Georges ZIEGLER

Secrétaire de Séance :

M. Rémy GUYOT

Le 13 décembre 2019

VIA DOTELEC - iXBus

93 02-042-24420770-20191205-02019304900

DATE: 07/12/2019 13:00:00

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 05 DECEMBRE 2019

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DU QUARTIER CENTRE-VILLE A SAINT-CHAMOND – TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

I- Rappel des éléments de contexte de l'opération

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

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), six sites ont été retenus à l'échelle de Saint-Etienne Métropole (Montreynaud, Tarentaize-Beaubrun-Couriot, La Cotonne-Montferré, quartiers Sud-Est à Saint-Etienne et les centres-villes de Saint-Chamond et de Rive-de-Gier) ; Le quartier du centre-ville de Saint-Chamond a été reconnu d'intérêt régional au titre du NPNRU.

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 Saint-Chamond nécessitant une intervention.

Il a été décidé de privilégier un scénario volontariste qui implique en l'occurrence :

- une Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur 19 immeubles, monopropriétés et copropriétés, qui comprennent une centaine de logements et des locaux commerciaux,
- une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) portant sur la réhabilitation de 145 logements occupés par leur propriétaire ou mis en location, ainsi que sur l'accompagnement de 21 copropriétés représentant près de 276 logements.

Les enjeux urbains sont multiples :

- restaurer l'attractivité du centre-ville et sa mixité fonctionnelle en le connectant à ses différentes entrées (Novaciéries, Nord-Ouest et Est) et en densifiant le tissu urbain ;
- renforcer la qualité d'habiter en requalifiant/restructurant et diversifiant l'offre d'habitat public et privé ;
- favoriser le cadre urbain par l'amélioration des espaces publics de centralité ;
- restaurer, préserver et développer une offre d'équipements rénovés ;
- développer une stratégie pour restaurer, préserver et développer les commerces et proposer une offre innovante et lutter contre le mitage commercial.

Par la délibération du Conseil Métropolitain du 07 février 2019, les élus de Saint-Etienne Métropole ont validé le lancement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et la signature de la convention correspondante.

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. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme et compte tenu de la complexité du projet de traitement de l'habitat ancien du quartier, il est envisagé de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération d'aménagement dite de traitement de l'habitat ancien dégradé du quartier Centre-ville de Saint-Chamond.

L'amélioration du parc immobilier bâti 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 de 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, et 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 de l'opération est estimé à **6 181 046 € HT**.

Ce montant comprend le financement de l'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en renouvellement urbain pour la période 2020-2024.

Le montant des recettes prévisionnelles de la concession est estimé à **3 827 738 € HT**.

Ce montant intègre

- une participation d'investissement de la ville de Saint-Chamond de 500 000 € HT,
- une participation du Conseil Départemental de 45 000 €,
- une participation de l'ANAH de 1 400 000 €,
- des recettes locatives à hauteur de 20 000 € HT,
- des recettes de cession à hauteur de 1 862 738 € HT.

La participation d'investissement de Saint-Etienne Métropole à l'opération, est fixée à **2 353 308 € 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 672 963 € HT, auxquelles s'ajoutera une rémunération à l'acte sur la base de coûts unitaires de prestations,

estimée à 644 115 € HT. La rémunération globale de l'aménageur Cap Métropole est donc estimée, sur la durée de la concession, à **1 317 078 € HT**.

1. Rémunérations forfaitaires

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

L'animation générale du dispositif consiste en une rémunération forfaitaire annuelle de 78 630 € de 2020 à 2023 puis de 47 123 € en 2024.

Total : 361 643 € HT

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

La mission d'animation des DUP de l'ORI est définie dans la convention d'OPAH-RU. Sa mise en œuvre opérationnelle est évaluée en une rémunération forfaitaire annuelle de 34 080 € HT de 2020 à 2023.

Total : 136 320 € HT

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

Cette mission consiste en une rémunération forfaitaire répartie annuellement sur une durée de 10 ans.

Total : 160 000 € HT

D. Rémunération de liquidation de l'opération

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

Total : 15 000 € HT

2. Rémunérations 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 : 266 680 € HT

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

Elle couvre l'organisation et la mise en œuvre d'environ 12 relogements, en lien étroit avec la Collectivité et les partenaires de l'opération. La rémunération est calculée sur la base unitaire suivante de 4 000 € par relogement.

Total estimatif : 48 000 € HT

C. Rémunération pour le suivi administratif des acquisitions

Cette rémunération concerne environ 86 logements et 57 commerces/locaux à acquérir sur l'ensemble du périmètre de l'opération, soit par préemption, soit par négociation amiable, soit par expropriation.

La rémunération est calculée sur la base de 16 000 € d'actes d'acquisition de logements ou d'immeubles auprès de propriétaires privés et de 7 500 € de transferts d'entreprises et de commerces

Total estimatif : 23 500 € 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 € par an et par logement.

Total estimatif : 26 000 € HT

E. Rémunération pour des études du 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 € par étude sur une base de 13 études.

Total estimatif : 65 000 € HT

F. Rémunération pour le suivi des travaux à réaliser sur les immeubles en préparations 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, estimés à 1 360 875 € HT. Cette rémunération sera redéfinie forfaitairement dans le cadre du sous-programme et du sous-bilan de chacune des sous-opérations engagée au fur et à mesure de l'opération.

Total estimatif : 54 435 € HT

G. Rémunération pour la commercialisation des logements

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

Sous-total estimatif (sur la base d'environ 50 logements, de 5 places de stationnement) : 82 500 €

Pour certains immeubles, l'aménageur 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 € par vente pour 13 ventes estimées, soit 78 000 €

Total estimatif : 160 500 € HT

Le projet de traité de concession est joint au dossier et consultable sur demande au service Assemblées de Saint-Etienne Métropole.

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 du quartier Centre-ville à Saint-Chamond à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement ;**
- **approuve la désignation de la SPL Cap Métropole comme aménageur ;**
- **approuve le traité de concession à conclure entre Saint-Etienne Métropole et la SPL Cap Métropole ;**
- **approuve le principe du versement par Saint-Etienne Métropole d'une participation d'investissement d'un montant de 2 353 308 € HT suivant les modalités décrites en annexe du traité de concession ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, 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 ;
- les dépenses liées à la participation d'investissement seront imputées sur le chapitre n° 204, destination Saint-Chamond 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