

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 24 JANVIER 2019**

**DELIBERATION N°2019.00016**

**OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DE TARENZAISE-  
BEAUBRUN A SAINT-ETIENNE – TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP  
METROPOLE**

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 18 janvier 2019

Nombre de membres en exercice : 69

Nombre de présents : 46

Nombre de pouvoirs : 1

Nombre de voix : 47

**Membres titulaires présents :**

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Eric BERLIVET, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Gilles ESTABLE, M. Marc FAURE, M. Bernard FAUVEL, M. Christophe FAVERJON, M. Christian FAYOLLE, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Michel MAISONNETTE, M. Gérard MANET, M. Yves PARTRAT, M. Gilles PERACHE, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Marc ROSIER, M. Joseph SOTTON, M. Gérard TARDY, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Daniel TORGUES, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI

**Pouvoirs :**

Mme Delphine JUSSELME donne pouvoir à M. Robert KARULAK

**RECU EN PREFECTURE**

**Le 30 janvier 2019**

**VIA DOTELEC - iXBus**

042-244200770-20190124-D20190001610-DE

DATE D'AFFICHAGE :20190130

**Membres titulaires absents excusés :**

Mme Nicole AUBOURDY, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET, M. Marc JANDOT, Mme Siham LABICH, M. Pascal MAJONCHI, M. Yves MORAND, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gaël PERDRIAU, M. Marc PETIT, M. Jean-Marc SARDAT, M. Jean-Claude SCHALK, M. Gilbert SOULIER, M. Gilles THIZY, M. Georges ZIEGLER

**Secrétaire de Séance :**

M. Denis BARRIOL

## **DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 24 JANVIER 2019**

### **OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DE TARENZAIZE-BEAUBRUN A SAINT-ETIENNE – TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE**

#### **I-Rappel des éléments de contexte de l'opération**

Saint-Etienne Métropole est engagée depuis de nombreuses années auprès des communes et des acteurs locaux dans la conduite d'un projet territorial visant à favoriser la cohésion sociale et urbaine à l'échelle de son territoire.

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) financé par l'ANRU, 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 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.

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, au titre de sa compétence habitat, à la SPL Cap Métropole. Le pilotage opérationnel a été assuré par la ville de Saint-Etienne dans le cadre d'une convention de coopération contractuelle. Cette étude a permis d'identifier les immeubles du quartier de Tarentaize-Beaubrun nécessitant une intervention, et de délimiter cinq secteurs opérationnels (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 m<sup>2</sup>,
- 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.

Sur la base de ce scénario volontariste, le volume d'acquisitions publiques à prévoir dans le cadre de l'ORI est d'environ 11.000m<sup>2</sup>.

Les enjeux urbains sont multiples, ils sont identifiés dans la convention ANRU comme suit :

- améliorer l'accroche du quartier de Tarentaize-Beaubrun-Couriot à l'hypercentre,
- favoriser les synergies de projet avec la centralité, révéler et valoriser le secteur historique du quartier,

- conforter la « porte Ouest » de la ville de Saint-Etienne,
- poursuivre l'intervention sur les secteurs d'habitat les plus dégradés (réhabilitation/démolition),
- renforcer le cœur de quartier et enclencher une évolution de Tarentaize,
- renforcer les équipements et la dynamique économique pour plus d'attractivité et de mixité,
- améliorer la sécurité et la gestion urbaine et sociale de proximité.

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.

Cette opération a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil métropolitain du 4 octobre 2018.

Par une délibération séparée présentée au conseil Métropolitain, les élus de Saint-Etienne Métropole sont également amenés à valider le lancement d'une 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 Tarentaize-Beaubrun-Couriot de Saint-Etienne.

L'amélioration du parc immobilier bâti étant au cœur de cette opération, l'autorité concédante est Saint-Etienne Métropole de par ses compétences.

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 en 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 des 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.

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 : **21 733 685 € HT**  
 Ce montant comprend le financement de l'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en renouvellement urbain pour la période 2019-2024.

Le montant des recettes prévisionnelle de la concession est estimé à : **14 856 585 € HT.**

Ce montant intègre

- le rachat des équipements publics par Saint-Etienne Métropole (sur l'enveloppe voirie de la commune) pour la somme prévisionnelle de **910 000 € HT,**
- le rachat des ouvrages par la Ville de Saint-Etienne à hauteur de **300 000 € HT,**
- une subvention d'investissement de la ville de Saint-Etienne **610 000 € HT,**
- une participation du Conseil Départemental de **1 781 601 €,**
- une participation de l'ANRU de **3 500 €,**
- des recettes locatives à hauteur de **104 000 € HT,**
- et des recettes de cession de **3 527 484 € HT.**

La participation de Saint-Etienne Métropole à l'opération, est fixée à : **6 877 100 € HT.**

Cette participation prend la forme d'une subvention d'investissement et sera versée annuellement conformément au bilan financier prévisionnel annexé au contrat de concession.

La participation globale de Saint-Etienne Métropole à l'opération (subvention d'investissement + rachat d'ouvrages) s'établit à : **7 787 100 € HT.**

#### **IV. Rémunération de l'aménageur**

Pour la réalisation de l'ensemble des missions détaillées au traité de concession, l'aménageur percevra des rémunérations forfaitaires pour un montant de 2 045 000 € HT, auxquelles s'ajoutera une rémunération à l'acte sur la base de coûts unitaires de prestations, estimée à 1 525 295 € HT. La rémunération globale de l'aménageur Cap Métropole est donc estimée sur la durée de la concession à 3 570 295 € HT.

##### **1. Rémunérations forfaitaires**

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

L'animation générale du dispositif est évaluée sur la base d'une rémunération annuelle forfaitaire de : 186 000 € (y compris ORI au forfait) par an pendant 5 ans (2019 / 2024)  
**Total 930 000 € HT**

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

Cette mission fait l'objet d'une rémunération forfaitaire pour les 3 années pendant lesquelles le processus d'animation sera encore à finaliser d'un montant (2024-2025-2026)  
**Total 60 000 € HT**

###### **C. Rémunération pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement**

La rémunération pour cette mission s'élève à 50 000 € pour chacun des ilots Soleysel/Deverchère, l'îlot Pareille et Saint-Just et pour l'opération « Théâtre » soit un  
**Total de 150 000 € HT**

###### **D. Rémunération pour le pilotage et la coordination générale de l'opération (cf. article 3.6 de la concession)**

Forfait annuel de **55 500 € HT par an** sur une durée de 10 ans  
**Total : 550 000 € HT**

###### **E. Rémunération pour une mission d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage pour l'ordonnancement des opérations sur le quartier Tarentaize-Beaubrun-Couriot**

Forfait annuel de 25 000 € HT par an sur une durée de 10 ans  
**Total : 250 000 € HT**

## **F. Rémunération de liquidation de l'opération**

Cette rémunération forfaitaire de **100 000 € HT** est appliquée au fur et à mesure des remises des opérations et pour la clôture.

## **2. Rémunérations à la prestation**

### **A. Rémunérations pour les missions commandées ou réalisées à l'unité dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU**

Le détail de ces rémunérations est précisé dans la convention d'OPAH-RU.

Le montant estimatif sur 10 ans s'élève à **407 100 € HT**

### **B. Rémunération pour l'élaboration des dossiers de DUP de restauration immobilière et d'aménagement**

La rémunération est calculée sur la base forfaitaire de **6 000 € HT** par dossier.

➤ **Total pour la mission sur la base de 6 dossiers de DUP :** **36 000 € HT**

### **C. Rémunération pour l'organisation et le suivi du relogement**

Elle couvre l'organisation et la mise en œuvre d'environ 70 relogements, en lien étroit avec la commune et les partenaires de l'opération. La rémunération est calculée sur la base unitaire de 2 500 € HT par relogement **Total estimatif pour la mission :** **175 000 € HT**

### **D. Rémunération pour les acquisitions**

- 1000 € HT par acte d'acquisition de logements ou d'immeubles auprès de propriétaires privés, (sur la base d'environ 80 actes)
- 500 € HT par acte d'acquisition auprès de la Ville et de l'EPORA (sur la base d'environ 5 actes)
- 2 500 € HT pour les transferts d'entreprises et de commerces (sur la base d'environ 15 transferts)

➤ **Total estimatif pour la mission :** **120 000 € HT**

### **E. Rémunération pour la gestion du patrimoine immobilier acquis (cf. article 3.1.6 de la convention)**

La rémunération est calculée sur la base de 150 € HT par an et par logement.

➤ **Total estimatif pour la mission (base 250 logements) :** **145 000 € HT**

### **F. Rémunération pour le suivi des travaux à réaliser sur les immeubles en préparation à la revente et sur les espaces aménagés privés ou publics**

La rémunération est calculée sur la base d'un pourcentage de 4% des Travaux TTC, estimés à 5 149 896 € 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 pour la mission** **247 195 € HT**

### **G. Rémunération pour la commercialisation des logements**

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

➤ **Total estimatif pour la mission (base 150 logements, 20 places de stationnement) :** **245 000 € HT**

Pour la liste de 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

➤ **Total estimatif pour la mission sur la base de 6 000 € HT par vente pour 25 ventes estimées :** **150 000 € 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 Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne 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 subvention d'investissement d'un montant de 6 877 100 € HT suivant les modalités décrites en annexe du traité de concession ;**
- **approuve le principe de rachat d'équipements publics par Saint-Etienne Métropole à hauteur de 910 000 € HT sur l'enveloppe voirie communale ;**
- **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 subvention d'investissement seront imputées sur le chapitre n° 204, destination TBC du budget habitat sur les exercices 2019 et suivants ;**
- **les dépenses liées au rachat d'équipements publics seront imputées sur l'opération n°66 - Voiries d'intérêt communautaire.**

**Ce dossier a été adopté à l'unanimité.**

Pour extrait,  
Le Premier Vice-Président,



Hervé REYNAUD