

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JANVIER 2020

DELIBERATION N°2020.00002

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

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 10 janvier 2020

Nombre de membres en exercice : 68

Nombre de présents : 48

Nombre de pouvoirs : 4

Nombre de voix : 52

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Jean-Yves CHARBONNIER, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHAVANNE, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Marc FAURE, M. Bernard FAUVEL, M. Christian FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON, M. Rémy GUYOT, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Michel MAISONNETTE, M. Gérard MANET, 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. Marc ROSIER, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI, M. Georges ZIEGLER

Pouvoirs :

Mme Nicole AUBOURDY donne pouvoir à M. Robert KARULAK,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
Mme Siham LABICH donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Joseph SOTTON donne pouvoir à M. Eric BERLIVET

Membres titulaires absents excusés :

M. Paul CELLE, M. André CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Gilles ESTABLE, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Pascal GONON, Mme Annie GREGOIRE, M. Daniel JACQUEMET, M. Bernard LAGET, M. Pascal MAJONCHI, M. Yves MORAND, M. Jean-Marc SARDAT, M. Jean-Claude SCHALK, M. Gilbert SOULIER, M. Gérard TARDY

Secrétaire de Séance

M. Rémy GUYOT
Le 23 janvier 2020

VIA DOTELEC - iXBus

93 02-042-24420770-2020116-0202000020

DATE D'APPARITION: 23 janvier 2020

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JANVIER 2020

OPERATION DE RESTAURATION DE L'HABITAT ANCIEN DU QUARTIER CENTRE-VILLE DE LA RICAMARIE - 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 troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Etienne Métropole.

Sur la commune de La Ricamarie, 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.

Il a été décidé de privilégier un scénario volontariste qui implique :

- une Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur 10 immeubles, monopropriétés et copropriétés, qui comprennent une trentaine de logements et locaux commerciaux,
- une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) portant sur la réhabilitation de 93 logements occupés par leurs propriétaires ou mis en location, ainsi que sur l'accompagnement de 12 copropriétés représentant près de 120 logements.

Les enjeux urbains sont multiples :

- renforcement des liaisons entre les différents quartiers de la ville, au nord avec le Montcel et la vallée de l'Ondaine et au sud avec les secteurs pavillonnaires puis la vallée de l'Ondenon,
- mise en valeur des paysages avec la Rivière et le grand paysage,
- requalification des secteurs urbains plus denses,
- traitement progressif des quelques friches industrielles qui jalonnent encore la ville.

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, 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 quartier Centre-ville de La Ricamarie.

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 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 de l'opération est estimé à **4 074 426 € 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 **2 094 896 € HT**.
Ce montant intègre :

- | | |
|--|--------------|
| - une participation de l'ANAH de | 786 000 €, |
| - des recettes locatives à hauteur de | 13 500 €, |
| - des recettes de cession à hauteur de | 1 295 396 €. |

La subvention d'investissement de Saint-Etienne Métropole à l'opération, est fixée à **1 979 530 € 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 603 470 € HT, auxquelles s'ajoutera une rémunération à l'acte sur la base de coûts unitaires de prestations, estimée à 532 201 € HT.

1. Rémunérations forfaitaires

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

L'animation générale du dispositif est évaluée sur la base d'une rémunération forfaitaire annuelle de 60 000 € pour la première année et de 78 630 € pour les quatre années suivantes et enfin de 18 630 € en 2025.

Total : 393 150 €

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

La mission d'animation des DUP de l'ORI fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle de 16 330 € sur 4 ans (de 2021 à 2024).

Total : 65 320 €

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

Forfait annuel de 13 000 € HT par an sur une durée de 10 ans.

Total : 130 000 €

D. Rémunération de liquidation de l'opération

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

Total : 15 000 €

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 : 223 140 € HT

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

Elle couvre l'organisation et la mise en œuvre d'environ 8 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 relogement.

Total estimatif : 32 000 € HT

C. Rémunération pour le suivi administratif des acquisitions

Cette rémunération concerne environ 34 logements et 2 locaux commerciaux à acquérir soit par préemption, soit dans le cadre d'une négociation amiable, soit par voie d'expropriation sur l'ensemble du périmètre de l'opération.

La rémunération est calculée en application des montants suivants :

- 1 000 € par acte d'acquisition de logements ou d'immeubles auprès de propriétaires privés, (sur la base d'environ 8 actes)

- 2 500 € pour les transferts d'entreprises et de commerces (sur la base d'environ 2 transferts)

La rémunération est estimée à 8 000 € HT pour les actes d'acquisition et à 5 000 € HT pour les transferts d'entreprises et de commerces.

Total estimatif: 13 000 € 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 estimatif : 18 000 € HT

E. Rémunération pour 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 8 études.

Total estimatif : 40 000 € 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, estimés à 1 117 928 € 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 : 53 661 € 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 (sur la base d'environ 34 logements et de 4 places de stationnement) : 56 400 € HT

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 16 ventes estimées, soit 96 000 € HT

Total estimatif : 152 400 € HT

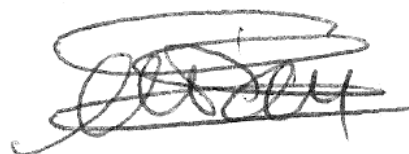
Le projet de traité de concession est joint au dossier et consultable sur demande au service Assemblées de Saint-Etienne Métropole.

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 à La Ricamarie 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 1 979 530 € 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 ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à verser à Cap Métropole la participation d'investissement au titre de l'année 2020 à hauteur d'un montant maximum de 266 416 euros ;**
- **les dépenses liées à la participation d'investissement seront imputées sur le chapitre n°204, destination La Ricamarie 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