

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 10 JUIN 2021

DELIBERATION N°2021.00225

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE DU QUARTIER TARENTAIZE BEAUBRUN A SAINT-ETIENNE : APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2020

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 04 juin 2021

Nombre de membres en exercice : 71

Nombre de présents : 51

Nombre de pouvoirs : 9

Nombre de voix : 60

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, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Fabrice DUCRET, M. Frédéric DURAND, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Pascal GONON, M. Rémy GUYOT, M. Georges HALLARY, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Eric BERLIVET donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à M. Vincent BONY,
M. Kamel BOUCHOU donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
M. Martial FAUCHET donne pouvoir à M. Fabrice DUCRET,
M. Michel GANDILHON donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Ramona GONZALEZ GRAIL donne pouvoir à Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Gilbert SOULIER

Le 16 juin 2021
VIA DOTELEC - iXBus

03 02 042 24620770-20210610-02021002250

DATE D'AFFICHAGE : 16 juin 2021

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, M. Philippe DENIS, M. David FARA, M. Christophe FAVERJON,
M. Jérôme GABIAUD, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves MORAND,
M. Marc TARDIEU, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES

Secrétaire de Séance :

Mme Siham LABICH

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 10 JUIN 2021

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE DU QUARTIER TARENTAIZE BEAUBRUN A SAINT-ETIENNE : APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2020

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 (PLH3) 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 Saint-Etienne Métropole en date du 24 janvier 2019, la concession étant définitivement signée le 02 mai 2019 avec Cap Métropole.

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 2020, 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 2020 par CAP METROPOLE concernent en majorité :

- L'animation d'OPAH-RU,
- L'animation du programme d'ORI.

Bilan 2020

- Au titre de l'OPAH-RU, l'année 2020 a permis de voir déposés les premiers dossiers de demande de financement. Ils concernent tous des propriétaires occupants. En 2020, 60 contacts directs ont été comptabilisés,
- 7 arrêtés d'insalubrité ont été pris en 2020 sur ce périmètre d'opération,
- Une procédure d'abandon manifeste a été lancée pour les immeubles sis 6 ter rue de la Ville / 10 et 12 rue Jean Marc,
- Le premier programme de DUP de restauration immobilière a été préparé dans une phase préalable à la concession. Arrêté par le Bureau métropolitain en mars 2019, le dossier a été communiqué aux services de l'Etat pour instruction au début de l'été 2019. L'enquête publique a été très fortement retardée à cause du contexte sanitaire. Elle s'est déroulée en octobre et novembre 2020 et l'arrêté préfectoral a été pris le 06 janvier 2021. Les acquisitions engagées couvrent :
 - 3 400 m² pour le recyclage, soit environ 30 % du gabarit initial,
 - 1 300 m² de surface utile pour les îlots, soit environ 21 % du gabarit initial,
- Etudes de recyclage : en 2020, Cap Métropole a organisé une consultation en vue de l'attribution d'un accord cadre pour assurer la mise en œuvre des premières études de reprogrammation et le suivi des travaux dans les immeubles à réhabiliter. L'accord cadre permettra d'engager des études au fur et à mesure des besoins sur 3 ans, puis de conduire les travaux issus de ces études sur 6 ans,
- Travaux préparatoires : en 2020, la consultation par accord cadre pour choisir les sociétés de diagnostics techniques a été organisée,
- L'accompagnement au relogement sera conduit par un prestataire de service SOLIHA, choisi à l'issue d'une consultation lancée en 2020.

Perspectives 2021

Une relance de la communication d'OPAH-RU sera nécessaire. L'animation du programme d'ORI démarrera en avril 2021, dès la fin du délai d'opposabilité du dossier.

Un second programme d'ORI portant sur 4 immeubles a été validé en Bureau métropolitain de mars 2021. L'arrêté préfectoral est attendu pour fin 2021.

En 2021, le processus d'acquisition devrait s'accroître avec l'animation de l'ORI qui met en demeure les propriétaires d'engager des travaux et le cas échéant, les contraint à vendre rapidement leurs biens.

L'acquisition de lots en copropriété apparaît stratégique pour parvenir aux objectifs de l'opération, et ce de façon plus forte que ce qui avait été envisagé dans le gabarit initial. Par contre, les besoins d'acquisition d'immeubles entiers sous DUP d'ORI pourraient être moindres qu'envisagés. De même, les relocalisations de commerces seront sensiblement moins nombreuses.

Les premières missions de relogement démarreront à l'été 2021.

Le processus d'étude sur le traitement des ilots démarrera en 2021 avec le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre de programmation urbaine sur les ilots de La Pareille et de Soleysel / Deverchère.

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 2020, la participation versée par Saint-Etienne-Métropole a été de 998 460 €.

La participation de la Ville de Saint-Etienne est de 50 00 € en 2020.

La Trésorerie de l'opération est couverte par l'ensemble des participations publiques, subventions et recettes. Elle est de 1 200 263 € au 31 décembre 2020.

L'opération a contracté aussi un premier prêt en 2019.

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

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

- **Approuve le CRAC 2020 présenté par Cap Métropole ;**
- **autorise le versement d'une participation par Saint-Etienne Métropole à l'opération d'un montant maximal de 924 000 € en 2021 ;**
- **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 2021 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU