

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 14 FEVRIER 2020

DELIBERATION N°2020.00113

PROJET RENOUELEMENT URBAIN RIVE-DE-GIER - CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 07 février 2020

Nombre de membres en exercice : 68

Nombre de présents : 47

Nombre de pouvoirs : 4

Nombre de voix : 51

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, M. Marc FAURE, M. Bernard FAUVEL, M. Christian FAYOLLE, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, M. Roland GOUJON, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Marc ROSIER, M. Jean-Marc SARDAT, M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI

Pouvoirs :

M. Jean-Luc DEGRAIX donne pouvoir à Mme Stéphanie CALACIURA,

M. Hervé REYNAUD donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,

M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à Mme Andonella FLECHET,

M. Georges ZIEGLER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER

Membres titulaires absents excusés :

Mme Nicole AUBOURDY, M. Denis BARRIOL, M. Paul CELLE, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Gilles ESTABLE, M. Christophe FAVERJON, M. Guy FRANCON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Marc JANDOT, Mme Siham LABICH, M. Yves MORAND, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gilles PERACHE, M. Jean-Claude SCHALK, M. Gérard TARDY

Secrétaire de Séance :

M. Rémy GUYOT

Le 25 février 2020

VIA DOTELEC - iXBus

03 02 442 24420770-20200214-0202001130

DATE D'APPHICATION : 25 Février 2020

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 14 FEVRIER 2020

PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN RIVE-DE-GIER - CONCESSION D'AMENAGEMENT

I- Rappel des éléments de contexte de l'opération

La reconquête de l'attractivité résidentielle et le renouvellement urbain des communes sont une priorité de la Métropole. Ils constituent un enjeu majeur du contrat de ville et du programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole.

La commune de Rive-de-Gier, comportant 15 000 habitants, présente des enjeux majeurs de développement et de renouvellement de son centre-ville. Située à la porte Est de la Métropole, elle est une ville urbaine en complète mutation dont le renouveau doit participer à l'attractivité de la Métropole. Le centre-ville de cette commune a été inscrit comme d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dès 2015 avec 5 autres quartiers de la Métropole.

Le projet a fait l'objet d'une intégration à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Saint-Etienne Métropole, signée le 14 mars 2019 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et de nombreux partenaires, à la suite de plusieurs études pré-opérationnelles sur l'habitat et l'urbanisme.

Une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU), conduite entre 2014 et 2017 par Saint-Etienne Métropole, a montré que le parc de logements privés existant en centre-ville présentait de graves difficultés (vacances, vétustés, poches d'indignité, ménages précarisés et captifs, non entretien et dégradation des copropriétés). L'hyper-centre présente un parc qui n'a pas été restructuré avec une absence d'offre en logements neufs, des immeubles inadaptés (petites tailles notamment) et de contraintes urbaines fortes. Le processus de dégradation s'autoalimente et amplifie le déficit d'attractivité.

Cette étude a permis de prioriser les secteurs et immeubles sur lesquels intervenir.

Parallèlement, des études urbaines menées en deux temps (2018 puis 2019) ont conforté les constats précédents et permis d'identifier les leviers d'intervention urbains et les ilots sur lesquels intervenir en priorité.

Menées en parallèle de la révision du Site Patrimonial Remarquable, elles ont permis de préciser le projet pour répondre aux enjeux urbains multiples :

- requalification de l'habitat ancien : diversification de l'offre, résorption de l'habitat insalubre, recyclage immobilier, OPAH-RU,
- Amélioration du fonctionnement urbain en prenant en compte les contraintes du territoire (PPRNPI, PPRM, SPR),
- Renforcement de l'attractivité commerciale et des équipements du centre-ville (Pôle des Arts),
- Mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé (UFS),
- Mise en valeur de la dimension patrimoniale,
- Articulation du PRIR avec le projet de découverte du Gier,
- Transversalité avec les projets connexes : Entrée Est, Grand Pont.

Au travers de ces réflexions, la nécessité de mettre en exergue une véritable centralité est soulignée. Les principes et fonctionnements de celle-ci doivent encore être approfondis dans les prochaines années.

Afin de favoriser la régénération de cette centralité urbaine, Saint-Etienne Métropole et ses partenaires souhaitent mettre en œuvre une action volontariste portant sur la requalification des espaces publics et la restructuration d'îlots, les équipements ainsi que sur l'habitat via la mise en œuvre des politiques d'OPAH-RU et de Restauration Immobilières (ORI) dont la Métropole a la compétence.

La mise en place d'une OPAH RU dont la convention partenariale a été délibérée par le Conseil Métropolitain du 27 janvier 2020, couplée à des interventions plus lourdes de type Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur ce périmètre de centre-ville en lien avec des projets urbains structurants est une priorité pour La Métropole. La Ville de Rive-de-Gier s'inscrit également dans cette volonté de démarche globale de reconquête et de valorisation de son centre urbain. Restaurer l'attractivité et la qualité résidentielle du centre ancien de Rive-de-Gier et conforter son rôle de centralité apparaissent essentiel au maintien de la fonction de la principale ville à l'Est de la Métropole, point d'équilibre au sein de la vallée du Gier.

Compte tenu de l'ambition du projet, des objectifs poursuivis, le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Rive-de-Gier constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme. Au regard de la complexité du projet de renouvellement urbain et de traitement de l'habitat ancien, Saint-Etienne Métropole souhaite s'appuyer sur la SPL Cap Métropole, créée en février 2012 pour la réalisation de l'opération d'aménagement. Cette intervention est accompagnée d'autres interventions participant au projet de renouvellement urbain menée par la commune de Rive-de-Gier (intervention sur la colline du But, réalisation du pôle des arts) ou par Saint-Etienne Métropole au titre de ses compétences.

II- Concession d'aménagement avec la SPL Cap Métropole

La réalisation du projet de renouvellement urbain prévoit :

- l'OPAH-RU,
- Une opération de restauration immobilière sur une quarantaine de bâtiments,
- Le recyclage immobilier d'environ 35 bâtiments,
- Les démolitions d'une vingtaine de bâtiments,
- La restructuration de 3 îlots opérationnels : Notre-Dame, Richarme / Grenette, République / Roux,
- La conduite d'études approfondies pour aboutir à une programmation sur le secteur Centralité (Boirie / Guesde / Ferry).

La concession d'aménagement a pour objet de confier à l'aménageur :

- la mise en œuvre de l'animation 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; 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, avec un travail spécifique sur la centralité, 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...
- Cette mission intègre également la conduite d'une étude pré-opérationnelle sur le

- secteur centralité dont objectif est d'en préciser la programmation et les modalités d'interventions opérationnelles. Elle n'intègre pas à ce jour la mise en œuvre,
- les missions générales – pilotage et coordination générale de l'opération.

La concession est conclue pour une durée de 10 ans, durée de mise en œuvre du projet urbain, à compter de sa notification.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'élève à **19 888 547 M€ HT** et comprend les postes suivants :

- études : 432 491 € HT
- acquisitions : 7 342 189 € HT
- travaux : 7 736 777 € HT
- frais sur ventes d'immeubles : 468 411 € HT
- frais divers immeubles : 427 201 € HT
- gestion opérationnelle : 2 881 516 € HT
- frais financiers : 559 963 € HT

Les financements est le suivant :

- recettes de cession : 2 836 366 € HT
- recettes locatives : 120 000 € HT
- participation Département : 300 000 € HT
- participation de l'ANRU : 5 786 000 € HT
- participation d'investissement ville de Rive de Gier : 4 553 411 € HT
- participation d'investissement Saint-Etienne Métropole : 4 312 770 €
- rachat d'ouvrage par Saint-Etienne Métropole: 1 590 000 € HT
- rachat d'ouvrage par la ville de Rive de Gier: 390 000 € HT

III- Rémunération de l'aménageur

Pour la réalisation de l'ensemble des missions prévues dans le traité de concession, l'aménageur percevra des **rémunérations forfaitaires à hauteur de 1 307 400 € HT et des rémunérations à l'acte à hauteur de 1 574 116 € HT.**

1. Rémunérations forfaitaires

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

L'animation générale du dispositif telle qu'elle est définie dans la convention d'OPAH RU est sur 5 ans (2020-2025).

Dans le cadre du présent traité, la rémunération forfaitaire est évaluée sur la période 2020-2025 : 486 000 €.

La mission d'animation des DUP de l'ORI est définie dans la convention d'OPAH-RU. La mise en œuvre opérationnelle démarre dans le cadre du présent traité de concession et est fixée à 241 400 €. L'animation d'ORI se prolongera au-delà des 5 années de l'animation d'OPAH RU.

- **Total pour la mission** **727 400 € HT**

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

La rémunération est calculée sur la base d'un forfait annuel de 50 000 € par année pleine sur une durée de 10 années (2020 / 2030)

- **Total pour la mission** **500 000 € HT**

C. Rémunération de liquidation de l'opération

Elle couvre la mise en œuvre des actions suivantes : rétrocession du foncier acquis, remise des ouvrages réalisés le cas échéant, liquidation comptable et financière de l'opération, liquidation juridique, sur la base d'un forfait de liquidation de 80 000 € à la clôture de la concession.

- **Total pour la mission** **80 000 € HT**

2. Rémunérations à l'acte :

A. missions réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU : 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 déclenchement de la rémunération a lieu dans les cas suivants :

- Soit par le constat du dépôt d'un dossier de demande de financement,
- Soit par des demandes de prestations validées par compte rendu des commissions techniques ad hoc.

- **Total estimatif pour la mission** **238 020 € HT**

- B. Mise en place du programme de DUP :** **30 000 € HT**

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

Elle couvre l'organisation et la mise en œuvre de 43 relogements, en lien étroit avec la Collectivité et les partenaires de l'opération.

La rémunération est calculée sur la base de 4 000 € par relogement

- **Total estimatif pour la mission** **172 000 € HT**

D. Rémunération pour le suivi administratif des acquisitions

La rémunération est calculée sur la base des données suivantes : 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 prévue au titre de cette mission est la suivante :

- 1000 € par acte d'acquisition de logements ou d'immeubles auprès de propriétaires privés, (sur la base d'environ 40 actes)
- 2 500 € pour les transferts d'entreprises et de commerces (sur la base d'environ 12 transferts)

- **Total estimatif pour la mission** **70 000 € HT**

E. Rémunération pour la mise en place et le suivi des opérations d'aménagement

Le programme prévoit le traitement de 3 îlots (Notre-Dame, Richarme/Grenette, République/Roux). La rémunération est calculée sur la base de 50 000 € par îlot.

- **Total estimatif pour la mission** **150 000 € HT**

F. Rémunération pour la gestion du patrimoine immobilier acquis

Cette rémunération couvre la gestion provisoire des biens acquis avant revente : locations en cours et locations opérations tiroirs, suivi des taxes, neutralisation, petit entretien, contentieux, assurances etc...La rémunération est calculée sur la base de 150 € par an et par logement

- **Total estimatif pour la mission** **104 500 € HT**

G. 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: consultation et pilotage des missions de maîtrise d'œuvre, arbitrage partenarial sur les programmes (typologie, cible ...), collaboration avec l'ABF et les services instructeurs sur la programmation architectural et patrimonial ...

Rémunération forfaitaire de 5 000 € par étude (estimation : 30 études)

- **Total pour la mission** **150 000 € HT**

H. Rémunération pour le suivi des travaux à réaliser sur les immeubles en préparations à la revente

Cette mission couvre le suivi et la mise en œuvre des travaux à l'exception des travaux d'entretien courant, de neutralisation des immeubles et des terrains et des quote-parts de travaux en copropriété.

La rémunération est calculée sur la base d'un pourcentage de 4% des Travaux TTC 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 7 129 979 € 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** **313 596 € HT**

I. Rémunération pour la commercialisation des logements

Cette rémunération couvre :

- la commercialisation des commerces, des logements et immeubles à réhabiliter
- la commercialisation des stationnements résidentiels de façon accessoires.

La rémunération de commercialisation hors recherche de prospect est calculée sur la base des données suivantes :

1 600 € par logement ou commerce revendu en recyclage

500 € par place de stationnement résidentiel

- **Total estimatif pour la mission (sur la base d'environ 100 logements, de 0 place de stationnement)** **160 000 € HT**

Au surplus, 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 où la négociation du projet fait l'objet d'un accompagnement spécifique du maître d'ouvrage : cible pour des produits d'accession et pour des investisseurs non professionnels ni représentés par un professionnel.

- **Total estimatif pour la mission sur la base de 6 000 € par vente pour 31 ventes estimées :** **186 000 € HT**

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

- **décide de la réalisation de l'opération de traitement de l'habitat ancien dégradé du centre-ville de Rive-de-Gier à Cap Métropole dans le cadre d'une concession d'aménagement ;**
- **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 4 312 770 € sur 10 ans suivant les modalités décrites dans le bilan prévisionnel annexé au traité de concession, dont un premier versement en 2020 à hauteur de 977 200 € HT ;**

- approuve le principe du rachat d'équipements publics par Saint-Etienne Métropole à hauteur de 1 590 000 € HT ;
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer ledit traité de concession ;
- les dépenses liées à la subvention d'investissement seront imputées au chapitre n°204 destination Rive-de-Gier et au chapitre 2318 destination Rive-de-Gier du budget habitat des exercices 2020 et suivants ;
- les dépenses liées au rachat d'équipements publics seront imputées sur l'opération n°66 – voiries d'intérêt métropolitain.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU