

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 06 OCTOBRE 2022

DELIBERATION N°2022.00445

**BOULEVARD DES MINEURS A SAINT-ETIENNE - CONVENTION
OPERATIONNELLE EPORA - VILLE DE SAINT-ETIENNE - HABITAT ET
METROPOLE ET SAINT-ETIENNE METROPOLE**

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 30 septembre 2022

Nombre de membres en exercice : 71
Nombre de présents : 48
Nombre de pouvoirs : 12
Nombre de voix : 60

Président de séance : M. Gaël PERDRIAU,
Secrétaire de séance : Mme Siham LABICH

Membres titulaires présents :

Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL,
M. Jean-Luc BASSON, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET,
M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS,
M. Denis CHAMBE, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE,
M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Philippe DENIS,
M. François DRIOL, M. Frédéric DURAND, M. David FARA, M. Christophe FAVERJON,
M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS,
M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
M. Rémy GUYOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME,
M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, 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, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE,
M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
Mme Françoise BERGER donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,
M. Eric BERLIVET donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Vincent BONY donne pouvoir à M. Michel GANDILHON,

RECU EN PREFECTURE

Le 17 octobre 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20221006-D20220044510

Date de mise en ligne : 17 octobre 2022

Mme Stéphanie CALACIURA donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
M. Charles DALLARA donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Christian DUCCESCHI donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,
Mme Sylvie FAYOLLE donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
M. Pascal GONON donne pouvoir à M. Guy FRANCON,
M. Denis LAURENT donne pouvoir à M. Gilles PERACHE,
M. Marc TARDIEU donne pouvoir à Mme Frédérique CHAVE,
M. Gilles THIZY donne pouvoir à M. Denis BARRIOL

Membres titulaires absents excusés :

M. Cyrille BONNEFOY, M. Jordan DA SILVA, M. Fabrice DUCRET, M. Martial FAUCHET,
M. Jérôme GABIAUD, M. Marc JANDOT, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ,
M. Yves MORAND, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 06 OCTOBRE 2022

BOULEVARD DES MINEURS A SAINT-ETIENNE - CONVENTION OPERATIONNELLE EPORA - VILLE DE SAINT-ETIENNE - HABITAT ET METROPOLE ET SAINT-ETIENNE METROPOLE

Dans les années 2000-2010, une succession d'études visant à définir un schéma d'ensemble de l'aménagement de la colline de la Dame Blanche ont été portées par la ville de Saint-Etienne pour revaloriser l'image de ce secteur déqualifié et procéder à la démolition de nombreux logements sociaux. Depuis 6 ans, la ville a souhaité reconquérir ce secteur par des projets d'habitat individuel de qualité. Ainsi, la ville de Saint-Etienne a piloté, en régie avec l'appui de CAP Métropole, la création d'un lotissement communal « *les Hauts de l'Opéra* ».

Le site Econor, situé à proximité, Boulevard des Mineurs à Saint-Etienne, domine le quartier d'affaires de Châteaucreux et offre une situation privilégiée sur la ville. Cet ensemble constitué de 3 bâtiments d'habitat social faisait partie du patrimoine du bailleur *Métropole Habitat Saint-Etienne*.

En 2015, le bailleur social a souhaité requalifier le site d'Econor. Dans le cadre d'une convention opérationnelle (Bd des Mineurs - 42A047), signée le 04 janvier 2016, *Métropole habitat Saint-Etienne* et l'EPORA ont convenu de procéder à la démolition des 3 bâtiments du site.

Les travaux de démolition des deux premiers bâtiments réalisés par l'EPORA en 2018 ont révélé la présence de mâchefer et d'amiante dans les matériaux de construction et ont occasionné des surcoûts importants qui ont bouleversé l'économie générale de l'opération. La convention initiale doit être clôturée ; la poursuite de l'opération nécessite la signature d'une nouvelle convention opérationnelle.

D'un commun accord, EPORA, Habitat & Métropole (qui a absorbé Métropole Habitat Saint-Etienne) et la Ville de Saint-Etienne se sont entendus pour faire réaliser une étude de faisabilité pour préciser le projet urbain à venir sur ce site et identifier les modalités de cession du foncier requalifié. Cette étude a été réalisée en 2021 par le bureau d'étude Synergie. L'objectif est de poursuivre la mutation entamée avec les Hauts de l'Opéra et de permettre la construction de 16 maisons en accession à la propriété.

Les conditions sont désormais réunies pour établir une nouvelle convention opérationnelle incluant le bailleur signataire *Habitat & Métropole*, la ville de Saint-Etienne - collectivité compétente engagée au rachat du foncier requalifié, Saint-Etienne Métropole - collectivité partenaire et l'EPORA engagé dans la participation au financement de l'opération.

La convention opérationnelle à intervenir entre EPORA, Habitat et Métropole, la Ville de Saint-Etienne et Saint-Etienne Métropole a pour objet de réaliser la phase 2 des travaux de démolition du site, et de permettre le rachat du foncier requalifié par la ville de Saint-Etienne pour y réaliser une opération d'aménagement de maisons individuelles. La Convention aura une durée de 3 ans à compter de sa date de signature. Le coût de revient de l'assiette foncière requalifiée est estimé à : 1 240 500 € HT.

Le taux de la minoration foncière sur le déficit foncier que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est déterminé à partir du bilan financier annexé à la convention. Il est fixé pour ce projet à 50 %.

Le montant prévisionnel de minoration ressort à 426 380 € HT (plafonné à 491 000 € HT). Habitat et Métropole contribuera également de son côté à hauteur de 50% du déficit, soit 426 380 € HT.

Le prix d'acquisition prévisionnel de l'assiette foncière à la ville de Saint-Etienne (parcelle 218EX229 d'une superficie de 13 228 m²), tel que défini dans la convention, est de 387 740 € HT (465 288 € TTC).

Aucune participation financière de Saint-Etienne Métropole n'est attendue sur cette opération.

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

- **approuve la convention opérationnelle à intervenir avec EPORA, Habitat et Métropole, et la Ville de Saint-Etienne,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer ladite convention.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

M. Hervé REYNAUD ne prend pas part au vote.

Pour extrait,
La secrétaire de Séance,



Siham LABICH
4^{ème} Vice-Présidente

Le Président,



Gaël PERDRIAU