

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 JUILLET 2023

DELIBERATION N°2023.00396

**OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE DU
QUARTIER TARENTAIZE BEAUBRUN COURIOT A SAINT-ETIENNE -
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE
(CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2022**

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 06 juillet 2023

Nombre de membres en exercice : 70

Nombre de présents : 46

Nombre de pouvoirs : 14

Nombre de voix : 60

Président de séance : M. Hervé REYNAUD,

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. Cyrille BONNEFOY,
M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU,
M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, M. Denis CHAMBE, M. Marc CHAVANNE,
Mme Frédérique CHAVE, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Philippe DENIS,
M. François DRIOL, M. Frédéric DURAND, M. Martial FAUCHET,
M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT,
Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON,
M. Pascal GONON, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, Mme Siham LABICH,
M. Denis LAURENT, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, M. Patrick MICHAUD,
Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Hervé REYNAUD,
M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT,
M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, M. Gérard TARDY, Mme Marie-Christine THIVANT

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Françoise BERGER donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,
Mme Stéphanie CALACIURA donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Christian DUCCESCHI donne pouvoir à Mme Frédérique CHAVE,
M. David FARA donne pouvoir à M. Julien LUYA,

RECU EN PREFECTURE

Le 25 juillet 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20230712-D20230039610

Date de mise en ligne : 25 juillet 2023

M. Christian JOUVE donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
Mme Delphine JUSSELME donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Robert KARULAK donne pouvoir à M. François DRIOL,
Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE donne pouvoir à M. Charles DALLARA,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Jean-Philippe PORCHEROT donne pouvoir à M. Jean-Alain BARRIER,
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à M. Régis CADEGROS

Membres titulaires absents excusés :

M. Eric BERLIVET, M. André CHARBONNIER, M. Jordan DA SILVA,
M. Fabrice DUCRET, M. Jérôme GABIAUD, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
M. Bernard LAGET, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 JUILLET 2023

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE DU QUARTIER TARENTAIZE BEAUBRUN COURIOT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2022

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

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, comprenant 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, et de confier cette concession à la SPL Cap Métropole. La concession a fait l'objet d'une délibération du Bureau de Saint-Etienne Métropole en date du 24 janvier 2019, la concession a été signée le 02 mai 2019.

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-RU,
- 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 de pilotage et de coordination générale de l'opération.

La concession 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 d'Activité à la Collectivité) qui doit être approuvé par Saint-Etienne Métropole.

Le présent Compte Rendu annuel d'Activité à la Collectivité (CRAC) a vocation à faire la synthèse des actions engagées en 2022, 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 2022 par Cap Métropole concernent en majorité

- l'animation de l'OPAH-RU,
- l'animation pro-active de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et des copropriétés anciennes et récentes,
- l'animation des deux 1ers programmes d'ORI (Opération de Restauration Immobilière) suite à l'arrêté préfectoral de DUP d'ORI du 06 janvier 2021 (ORI 1) et du 21 décembre 2021 (ORI 2),
- la mise en œuvre d'une enquête parcellaire pour l'ORI 1,
- la conduite d'études de recyclage,
- la réalisation de travaux préparatoires (curage désamiantage et démolition partielle),
- le pilotage d'une mission de programmation pour le traitement d'îlots,
- la poursuite des acquisitions foncières sur les 4 opérations de traitement d'ilot et pour du recyclage immobilier.

Avancement de l'opération au 31/12/2022

Au titre du suivi-animation de l'Opah Ru, 86 contacts directs ont été comptabilisés (hors dossiers déjà engagés), aux 2/3 pour des copropriétés, en particulier pour des travaux d'économies d'énergie. 30 visites ont été effectuées suite à ces contacts, 3 ont abouti dans l'année à un dépôt de dossier de demande de subvention. Une douzaine de visites ont par ailleurs eu lieu suite à déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Une quarantaine de copropriétés bénéficient d'un travail d'accompagnement actif (10 en ORI, 12 dans le cadre du suivi d'habitat indigne ou des copropriétés dégradées, 13 dossiers de valorisation des communs et 4 au titre de l'amélioration énergétique).

Un dossier propriétaire bailleur a été déposé auprès de l'ANAH et de SEM en 2022 et deux dossiers « amélioration des parties communes ». Un premier dossier de copropriété moderne a été déposé en 2022. 5 dossiers propriétaires occupants ont été déposés en 2022.

Cap Métropole poursuit par ailleurs son accompagnement dans le traitement de l'habitat indigne auprès de la ville et des partenaires : suivi des arrêtés d'insalubrité et de mise en sécurité, accompagnement à la consolidation des instances de gestion, accompagnement aux travaux, acquisitions foncières sur certaines adresses ciblées.

Concernant l'animation d'ORI, deux programmes de DUP sont en cours : le premier approuvé par arrêté préfectoral du 06 janvier 2021 et le second validé par arrêté préfectoral

du 21 décembre 2021, portant sur 21 adresses au total. 6 propriétaires ont été concernés par l'enquête parcellaire de l'ORI 1 mi-2022.

Les acquisitions engagées couvrent 5 614m² soit 53 % du gabarit initial pour le recyclage immobilier et 1 859 m² de surface utile pour le traitement des ilots, soit 28 % du gabarit initial.

L'année 2022 a vu l'engagement de travaux préparatoires dans plusieurs immeubles situés dans le bourg médiéval ou rue Beaubrun.

Les dépenses au titre de l'année 2022 s'élèvent à 1 860 529 € HT :

- études : 86 064 € HT ;
- acquisitions pour recyclage immobilier : 682 630 € HT ;
- travaux : 571 300 € HT ;
- frais divers immeubles : 127 073 € HT ;
- gestion opérationnelle ou rémunération de l'aménageur : 381 838 € HT ;
- frais financiers : 11 622 € HT.

Les recettes au titre de l'année 2022 s'élèvent à 1°163 751 € :

- loyers / dépôt de garantie : 15 485 € ;
- subventions d'investissement : 1 148 267 € (subvention de 224 479 € de Saint-Etienne Métropole, subvention de 312 119 € du Conseil départemental et participation de 611 669 € de l'ANRU).

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 et de rémunérations liées à l'OPAH. Elles sont donc réajustées à la réalité des besoins et des opérations.

En 2022, la participation de Saint-Etienne Métropole est de 224 479 € soit un total de 2 567 716 € depuis le début de l'opération.

La trésorerie de l'opération est couverte par l'ensemble des participations publiques, subventions et recettes.

Un premier prêt a également été contracté conformément au bilan financier présenté lors de la délibération par laquelle SEM a accepté la garantie de cet emprunt (garantie légale de 80 %).

L'emprunt conclu est de 1.6 millions d'euros sur 10 ans, correspondant à la durée globale de l'opération. Il a été contracté auprès du Crédit Coopératif après consultation bancaire. Son taux effectif global est de 0.94 %, fixe.

La trésorerie comptable à l'issue de l'année 2022 est de 1 324 599 €.

Prévisions 2023

En complément à la poursuite de toutes les animations, acquisitions et actions initiées en 2022, Cap Métropole prévoit de notifier, en 2023, des marchés de travaux de curage / désamiantage sur de nouvelles adresses et de nouvelles études de recyclage immobilier. Des dossiers de déclaration d'utilité publique seront déposés auprès des services de l'Etat pour deux des ilots à traiter. De premières ventes d'immeubles sont escomptées.

Pour l'année 2023, il est prévu un montant de 3 887 026 € HT de dépenses se répartissant ainsi :

- études : 174 875 € HT ;
- acquisitions pour recyclage immobilier : 2°200 755 € HT ;
- travaux : 904 664 € HT ;

- frais de vente : 2 700 € HT ;
- rémunération aménageur : 458 300 € HT ;
- frais divers : 135 517 € HT ;
- frais financiers : 10 215 € HT.

Les recettes prévisionnelles sont de 3 905 038 € (cessions foncières, loyers, participations du Département, de la Ville et de Saint-Etienne Métropole).

Les participations de la Métropole au bilan global font l'objet d'un engagement global à hauteur de 6 667 925 €.

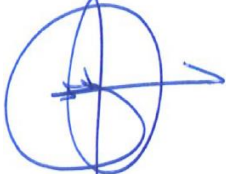
En 2023, la participation versée par Saint-Etienne-Métropole est prévue à hauteur de 2 676 204 €.

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

- **approuve le CRACL établi par la SPL CAP Métropole au 31/12/2022 pour l'opération de traitement de l'habitat ancien dégradé de Tarentaize Beaubrun Couriot à Saint-Etienne ;**
- **autorise le versement à Cap métropole d'une subvention d'investissement d'un montant maximum de 2 676 204 € au titre de l'année 2023 ;**
- **la dépense correspondante sera imputée aux opérations ONA et n°450, destination TBCH du budget Habitat et Cohésion sociale sur les exercices 2023 et suivants ;**
- **la recette correspondante sera imputée à l'opération n° 450 destination TBCH du budget Habitat et Cohésion sociale, sur les exercices 2023 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
La secrétaire de Séance,



Siham LABICH
4^{ème} Vice-Présidente

Le Premier Vice-Président,



Hervé REYNAUD