



Séance du 04/11/2013

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Politique :

Délibération n° : 529

Commission : Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 131048

Direction en charge : Mission Renouvellement Urbain et Social

Objet : Dossier ANRU - Convention publique d'aménagement pour le traitement de l'habitat ancien (OTHA) des quartiers de Crêt de Roc et Tarentaise-Beaubrun-Séverine - Approbation du compte rendu annuel d'activité au concédant pour l'année 2012. Approbation de l'avenant n°10

Président : M. Maurice VINCENT, Maire

Date de convocation du conseil : 25/10/2013

Compte rendu affiché le : 05/11/2013

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 59

Présents :

M. Maurice VINCENT, M. Michel COYNEL, Mme Françoise GOURBEYRE, M. Florent PIGEON, Mme Marie-Odile SASSO, M. Alain PECEL, Mme Nadia SEMACHE, M. André FRIEDENBERG, M. Jean-Claude BERTRAND, Mme Geneviève ALBOUY, M. Yves RAVEL, Mme Joëlle PERROUX, M. André DANCERT, Mme Pascale MARRON-VIRARD, M. Joseph FERRARA, M. Daniel SABOT, Mme Julie POINOT, M. Philippe Rayé, M. Jacques STRIBICK, M. Georges RYZ, Mme Paulette MILLET, Mme Isabelle ROUX, M. François MEHL, Mme Lillette VOLLE, Mme Maryse BIANCHIN, M. Christian CELETTE, Mme Jacqueline NEYME, M. Rachid MESSAD, Mme Marie-Anne SABLE, Mme Véronique NAEGELEN, M. Ahmed BERKOUN, Mme Janique POSTEL, Mme Florence GASPARI, M. Norbert NITCHEU, M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE, Mme Nora KHENNOUF, Mme Josette SCHERIANI, M. Christian BRODHAG, Mme Nicole PEYCELON, Mme Agnès CHANAL (Présente de la question 1 à la question 3 du projet de l'ordre du jour .), Mme Corinne L'HARMET ODIN (Présente de la question 1 à la question 74 du projet de l'ordre du jour.), M. Patrick GUILLOU, M. Gaël PERDRIAU, Mme Renée DUMONT (Présente de la question 1 à la question 28 du projet de l'ordre du jour.), M. Denis CHAMBE, M. Gilles ARTIGUES, M. Marc BOYER, M. Michel BEAL

Absents-Excusés :

Mme Myriam ULMER (pouvoir à M. Daniel SABOT) Mme Marie-Hélène FAURE (pouvoir à M. André DANCERT) Mme Angéline DUBOEUF (pouvoir à Mme Geneviève ALBOUY) M. François VEYSSIERE (pouvoir à Mme Janique POSTEL) M. Jean-Jacques REY (pouvoir à Mme Nicole PEYCELON) Mme Ghislaine CELDRAN (pouvoir à Mme Corinne L'HARMET ODIN) M. Lionel MASSARDIER (pouvoir à M. Yves RAVEL) M. Georges ZIEGLER (pouvoir à Mme Josette SCHERIANI) Mme Rachida ROSTANE (pouvoir à M. Gaël PERDRIAU)

Absents :

Mme Farida BACHA; Mme Julie LAVAL

Politique :

Délibération n° : 529

Commission : Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 131048

Direction en charge : Mission Renouvellement Urbain et Social

Objet : Dossier ANRU - Convention publique d'aménagement pour le traitement de l'habitat ancien (OTHA) des quartiers de Crêt de Roc et Tarentaize-Beaubrun-Séverine - Approbation du compte rendu annuel d'activité au concédant pour l'année 2012. Approbation de l'avenant n°10

□ **Rappel et Références :**

Par délibération en date du 2 décembre 2002, la Ville de Saint-Etienne a confié la réalisation de l'opération de traitement de l'habitat ancien (O.T.H.A) des quartiers de Crêt de Roc et Tarentaize-Beaubrun-Séverine à la SEDL dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (C.P.A) conclue en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme. Cette convention est régulièrement actualisée.

□ **Motivation et Opportunité :**

Conformément aux articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'Urbanisme fixant les obligations juridiques découlant de la mise en oeuvre des C.P.A et de l'article 19 alinéa 1 de la convention signée entre la SEDL et la Ville de Saint-Etienne, la SEDL établit le compte rendu d'activité au concédant (C.R.A.C.L.) pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2012 et détermine les conditions prévisionnelles d'achèvement de l'opération jusqu'à fin 2015 (durée conventionnelle).

□ **Contenu :**

L'année 2012 est la huitième année de déploiement complet de l'opération sur l'ensemble des périmètres opérationnels.

Le compte rendu annuel détaillé :

L'état d'avancement des opérations sur les deux quartiers Crêt de Roc et Tarentaize-Beaubrun :

- Programme de Restauration Immobilière : Sur une centaine d'immeubles visés par les D.U.P de travaux, 64 sont désormais restaurés, 19 en cours ou en lancement de travaux et 10 sont en processus de recyclage avec 7 promesses de ventes effectuées. Ainsi au total, 92 immeubles très dégradés ont été impactés et restaurés soit par la filière privée (investisseurs ou accédants directs) soit par les bailleurs sociaux (20 % des objectifs). La vente d'immeubles ou de lots en direct par la SEDL à des accédants ou à des marchands de biens locaux a pris le relais des dispositifs classiques d'investissements locatifs privés. Si l'accession en équivalent neuf rejoint les objectifs de la stratégie habitat de ville, elle est sensible au contexte de marché et à la concurrence de l'ancien non rénové. Enfin, un projet relevant de l'économie sociale et solidaire (immeuble 7 Paul Appell) doit être relancé en 2013.

- Opérations d'aménagement : Les acquisitions foncières auprès de l'EPORA sont désormais terminées ainsi que l'ensemble des démolitions nécessaires à la commercialisation du foncier. Les programmes d'espaces publics sont achevés à Franche Amitié et lancés pour partie à Desjoyaux et Pointe Appel.

1 -Ilot Franche – Amitié = les aménagements d'espaces publics sont terminés. En 2012, une dernière cession foncière a été faite à l'EPORA pour démolition d'un immeuble dégradé. Le foncier libéré a été vendu à Loire Habitat pour la réalisation d'une opération de logements neufs.

2 - ZAC Desjoyaux = la première phase de travaux d'aménagement des espaces publics s'est déroulée de l'été 2011 à juin 2012. La deuxième phase de travaux est lancée depuis septembre 2013 pour une durée de 8 mois. Les promesses de vente auprès des promoteurs se sont confirmées en 2012 (Castors, Urbancoop et S.C.I Desjoyaux) ainsi que les dépôts de PC. Foncière Logement a confirmé en septembre 2013 son engagement pour la réalisation d'un programme de 23 logements.

3 - ZAC Pointe Appel Nativité = Une première phase d'aménagement a démarré fin 2012 sur la place Paul Appel et une seconde phase est prévue pour octobre 2013 sur le secteur de la Montée Marius Bailly (passerelle d'accès depuis Rouget de l'Isle vers Salengro). Trois programmes immobiliers sont prévus. La SEDL a concentré ses efforts pour faire aboutir la séquence 1 avec le promoteur Créadome et le bailleur social M.H.S.E. La commercialisation des deux autres programmes se fera en questionnant précisément le

contenu des produits logement (insertion urbaine, typologie, prix de sortie). Des propositions sont à l'étude.

Bilan financier de l'année 2012

Le montant cumulé des dépenses s'élève au 31 décembre 2012 à un total de 31 293 362 €H.T, ventilés sur les postes d'études, d'acquisitions, de travaux, de relogement, de rémunération de l'aménageur, de frais financiers et divers ; il était de 29 039 845 €H.T au 31/12/2011, soit des dépenses effectives à hauteur de 2 253 517 €H.T pour l'année 2012.

Le montant cumulé des recettes et participations publiques comptabilisées au 31 décembre 2012 s'élève à un total de 30 752 693 €H.T ; il était de 26 977 588 €H.T au 31/12/2011 soit une progression de 3 775 105 €H.T au cours de l'année 2012, dont 553 314 € au titre des cessions réalisées, 1 445 566 € au titre des participations versées par l'ANRU et 200 000 € par le Conseil Général de la Loire.

Pour assurer la trésorerie de l'opération, au 31/12/2011, l'aménageur a mobilisé 2 500 000 € de prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Après constatation en comptes de tiers des dépenses et recettes restant à effectuer au 31 décembre 2012, la trésorerie de l'opération s'établit à 1 908 218 € en clôture de l'exercice.

Ajustement du bilan prévisionnel

Globalement, au vu de l'état d'avancement, le bilan prévisionnel de l'OTHA tel que présenté dans le C.R.A.C.L au 31/12/2012 est en diminution de 2 %, pour un total de 41 807 954 €H.T :

- Concernant la restauration immobilière, la baisse de recettes immobilières (- 632 K€) se justifie par un portage plus long des immeubles par la SEDL.
- Concernant la ZAC Desjoyaux, le bilan financier s'améliore (+ 350 K€) compte tenu de la baisse des charges et des ajustements au réel de la comptabilité des opérations avec l'EPORA.
- Concernant la ZAC PAN, le bilan évolue également positivement (+ 200 k€) du fait de l'ajustement au réel des postes travaux et études.

Dans le cadre de la fin de convention ANRU, la Ville de Saint-Etienne renégocie un redéploiement vers l'OTHA de crédits ANRU non consommés ou économisés sur d'autres opérations. L'objectif est d'augmenter la participation de l'ANRU de 1 565 504 € au financement des espaces publics portés par la Ville de Saint-Etienne. Afin que la Ville de Saint-Etienne puisse appeler ces financements supplémentaires dès 2014, les participations en numéraire au déficit sont modifiées et affectées au rachat à titre onéreux des espaces publics à la SEDL.

Au bilan général 2012 recalé, le rachat des espaces publics par la Ville de Saint-Etienne s'élève donc à 4 713 585 €H.T.

	Total Bilan 31/12/2011	TOTAL BILAN ACTUALISE 2012
Rachat des Espaces publics par la V.S.E à la SEDL	2 117 123,00€	4 713 585,00€

Pour l'année 2013 et conformément à l'échéancier de versement de l'avenant n°10 à la convention publique d'aménagement, le rachat à titre onéreux des espaces publics s'élève à 345 000€T.T.C., montant déjà prévu au B.P. 2013 sur l'opération n° 2001 ANRU 5011 Article 2315 chapitre 23.

Le tableau ci-dessous synthétise les participations financières nécessaires à l'équilibre de l'opération :

	Total Bilan 31/12/2011	TOTAL BILAN ACTUALISE 2012
ANRU	9 506 685 €	9 506 685 €
V.S.E	10 209 712 €	7 613 250 €
C.G.42	4 753 250 €	4 753 250 €
C.R.R.A	95 550 €	95 550 €
TOTAL	24 565 197,00 €	21 968 736,00 €

L'ensemble des éléments d'avancement physique et des données financières sont détaillés dans le CRACL arrêté au 31/12/2012 joint en annexe à la présente délibération.

□ **Maîtrise d'ouvrage :**
S.E.D.L.

□ **Point Financier :**

○ Coût total investissement TTC : 345 000 €

dont TVA :

○ Coût total annuel fonctionnement TTC :

dont personnel mis en oeuvre :

○ Financement	Ville	Département	Région	Etat	Europe	Autres
Investissement	345 000 €					
Fonctionnement						
dont personnel supplémentaire						
dont prestations particulières						

□ **Proposition :**

Il est proposé à l'Assemblée Communale de bien vouloir :

- approuver le compte rendu annuel d'activité au concédant arrêté par la SEDL au 31 décembre 2012, en application des obligations découlant de la C.P.A conclue le 2 décembre 2002 et des avenants qui l'ont modifiée, pour la réalisation de l'opération de traitement de l'habitat ancien (OTHA) des quartiers de Crêt de Roc et Tarentaize-Beaubrun-Séverine,
- approuver l'avenant n°10 à la convention publique d'aménagement du 2 décembre 2002, tel que ce document est joint à la présente délibération,
- autoriser Monsieur le Maire ou tout représentant, Adjoint ayant reçu délégation, à signer l'avenant n°10 à la convention publique d'aménagement du 2 décembre 2002 dont un exemplaire restera joint au dossier.

Décision : Proposition adoptée	Imputation budgétaire opération 2001-ANRU-5011- Art 2315 Chapitre 23
Résultat du vote : 55 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention(s)	
	Pour Extrait, Pour le Maire, l'Adjoint délégué
	Florent PIGEON