

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 10 JUIN 2021

DELIBERATION N°2021.00222

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE DU QUARTIER CENTRE-VILLE A SAINT-CHAMOND : APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE 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

93 02-042-24620770-20210610-02021002220

DATE D'APPHICATION : 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 CENTRE-VILLE A SAINT-CHAMOND : APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2020

Reconnu d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le quartier du centre-ville de Saint-Chamond fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain pilotée par Saint-Etienne Métropole, au titre de sa compétence habitat. Les enjeux urbains de ce quartier d'habitat ancien sont multiples :

- restaurer l'attractivité du centre-ville et sa mixité fonctionnelle en le connectant à ses différentes entrées (Novaciéries, Nord-Ouest et Est) et en densifiant le tissu urbain ;
- renforcer la qualité d'habiter en requalifiant/restructurant et diversifiant l'offre d'habitat public et privé ;
- favoriser le cadre urbain par l'amélioration des espaces publics de centralité ;
- restaurer, préserver et développer une offre d'équipements rénovés ;
- développer une stratégie pour restaurer, préserver et développer les commerces et proposer une offre innovante et lutter contre le mitage commercial.

Compte tenu de la complexité du projet de traitement de l'habitat ancien du quartier, une concession d'aménagement a été retenue comme mode de réalisation de l'opération d'aménagement.

Par la délibération du Bureau Métropolitain du 05 décembre 2019, les élus de Saint-Etienne Métropole ont décidé de confier la réalisation de l'opération de traitement de l'habitat ancien du Centre-ville de Saint-Chamond à la société publique locale Cap Métropole. Pour cela, un traité de concession d'aménagement, destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Métropole, a été signé le 09 janvier 2020 pour une durée de 10 ans.

Dans le cadre de ce traité, la SPL Cap Métropole pilote et anime l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du Centre-ville de Saint-Chamond conformément à la convention partenariale signée pour une durée de 5 ans (2019/2024). Cette OPAH-RU est couplée à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sollicitant une déclaration d'utilité publique sur 18 immeubles.

Le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Concédante Locale (CRACL) a vocation à faire la synthèse des actions réalisées 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.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2020

En 2020, Cap Métropole a initié les animations des programmes d'OPAH et d'ORI.

Dans le cadre du dispositif OPAH-RU, en 2020, Cap Métropole a effectué 27 visites parmi les 40 Déclarations d'Intention d'Aliéner reçues et analysées sur le périmètre du centre-ville de Saint-Chamond. Une préemption a été réalisée sur l'immeuble 2 rue Asile Alamagny concerné par le programme de l'Opération de Restauration Immobilière. Cap Métropole a ensuite procédé à l'acquisition de ce bâtiment, qui représente 8 logements actuels. Le poste de dépenses des acquisitions en 2020 s'élève à 236 943 € HT. Suite à l'acquisition, Cap Métropole a missionné Soliha Loire afin de réaliser la 1^{ère} étape du processus de relogement.

En 2020, une copropriété ancienne et dégradée a fait l'objet d'un diagnostic approfondi et le déploiement de la stratégie est à l'œuvre. En outre, Cap Métropole a démarré les études de 4 copropriétés « modernes » en finalisant la phase de diagnostic transversal et de propositions.

Un premier dossier de demande de financement a été accompagné et déposé pour la réhabilitation complète d'un immeuble.

En 2020, Cap Métropole a accompagné la mise en œuvre de l'enquête publique pour le programme d'ORI, et a enclenché la mission de « pré-animation » de cette ORI.

Le déploiement du plan de communication, bien que freiné par la crise sanitaire, a pu donner lieu aux premières actions de communication pour le lancement de l'opération (courriers aux propriétaires et supports écrits, balade urbaine et présentation en conseil citoyen de quartier, information aux élus communaux).

Pour assurer l'essentiel de ces missions en renouvellement urbain, Cap Métropole a conclu, en 2020, des marchés à bon de commande pour réaliser des interventions récurrentes (neutralisation et sécurisation des lieux et des bâtiments, intervenants techniques pour la reprogrammation des immeubles). Ces travaux, consécutifs à l'acquisition en 2020, s'élèvent à 9 822 € HT.

Les frais administratifs, liés à la conduite de la procédure de DUP d'ORI, s'élèvent à 1 487 € HT. Les frais financiers sur l'année 2020 concernent uniquement les frais pour la tenue d'un compte bancaire spécifique à l'opération, et s'élèvent à 575 € HT.

La gestion opérationnelle ou rémunération de l'aménageur s'est déroulée conformément au besoin de l'opération et s'est élevée à 100 390 € HT.

Les dépenses totales réalisées au cours de l'exercice 2020 sur l'opération s'élèvent à 349 216 € HT.

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 2020, la participation de Saint-Etienne Métropole est de 357 290 €.

Les recettes s'élèvent à 491 606 € et proviennent des participations d'investissement de Saint-Etienne Métropole et de la Ville de Saint-Chamond, pour un montant de 490 380 €, auquel s'ajoutent les loyers dans l'immeuble acquis pour un montant de 1 226 €.

Avancement financier

La trésorerie de l'opération est couverte par l'ensemble des participations publiques, subventions et recettes. La trésorerie comptable à l'issue de l'année 2020 est de 186 839 € HT.

Prévisions 2021

En complément à la poursuite de toutes les animations et actions initiées en 2020, Cap Métropole prévoit de passer, en 2021, des marchés d'études de reprogrammation et le suivi des travaux dans les immeubles à réhabiliter.

En 2021, Cap Métropole envisage conjointement avec la Ville de Saint-Chamond et de Saint-Etienne Métropole de candidater à l'appel à projet du fonds de « Revitalisation des locaux d'activité » lancées par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT).

La transformation des locaux du secteur en QPV est une cible de cet appel à projet.

Pour l'année 2021, il est prévu un montant de 985 597 € HT de dépenses se répartissant ainsi :

- Etudes : 21 140 € HT,
- Acquisitions pour recyclage immobilier : 667 425 € HT,
- Travaux : 61 469 € HT,
- Rémunération aménageur : 205 376 € HT,
- Frais divers : 24 647 € HT,
- Frais financiers : 5 539 € HT.

Conformément au bilan financier, il est prévu de contracter un premier prêt en 2021 afin d'assurer la trésorerie de l'opération.

Le bilan financier prévisionnel estime un **montant total des dépenses à 6 229 400 € HT** (dont la rémunération de l'aménageur de 1 308 919 € HT).

Le montant total des recettes est quant à lui estimé à 3 376 092 €, sans les participations d'investissement de Saint-Etienne Métropole et de la Ville de Saint-Chamond qui représentent 2 853 308 €.

Participation de Saint-Etienne Métropole

Les participations de la Métropole au bilan global font l'objet d'un engagement global à hauteur de 2 353 308 €.

En 2020, la participation versée par Saint-Etienne-Métropole a été de 440 380 €.

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

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2020 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération de traitement de l'habitat ancien du quartier centre-ville à Saint-Chamond,**
- **les dépenses liées à la participation d'investissement seront imputées sur le chapitre n° 204, destination Saint-Chamond 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