

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JUIN 2022**

**DELIBERATION N°2022.00247**

**OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITATION ANCIEN DEGRADE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-CHAMOND - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2021**

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 10 juin 2022

Nombre de membres en exercice : 71

Nombre de présents : 49

Nombre de pouvoirs : 12

Nombre de voix : 61

Président de séance : M. Gaël PERDRIAU,

Secrétaire de séance : Mme Nora BERROUKECHE

**Membres titulaires présents :**

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Frédéric DURAND, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Jérôme GABIAUD, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Rémy GUYOT, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Marc SARDAT, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

**Pouvoirs :**

Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Gilles BOUDARD,  
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,  
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,  
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,  
Mme Frédérique CHAVE donne pouvoir à M. Marc TARDIEU,

**RECU EN PREFECTURE**

Le 22 juin 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99\_DE-042-244200770-20220616-D20220024710

DATE D’AFFICHAGE :22 juin 2022

M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,  
M. David FARA donne pouvoir à M. Julien LUYA,  
M. Martial FAUCHET donne pouvoir à M. Jérôme GABIAUD,  
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. Pascal GONON,  
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,  
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,  
Mme Nadia SEMACHE donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU

**Membres titulaires absents excusés :**

M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Marc CHAVANNE, M. Charles DALLARA,  
M. Philippe DENIS, M. Fabrice DUCRET, Mme Siham LABICH, M. Yves MORAND,  
M. Gérard TARDY, M. Gilles THIZY

## **DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JUIN 2022**

### **OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITATION ANCIEN DEGRADE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-CHAMOND - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2021**

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.

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, la 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 ce faire, 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 le 20 décembre 2019 pour une durée de 5 ans. 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 (CRAC) a vocation à faire la synthèse des actions réalisées en 2021, 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 2021**

En 2021, Cap Métropole a poursuivi les animations des programmes d'OPAH et d'ORI.

Cap Métropole a reçu 120 personnes en permanence OPAH-RU en 2021, et effectué 41 visites de repérage qui ont donné lieu à 20 visites techniques pour délivrer un conseil technique et des préconisations de travaux aux propriétaires.

5 dossiers de propriétaires occupants (propriétaires retraités majoritairement à revenus modestes) ont fait l'objet d'une notification ANAH. La mise en œuvre des travaux s'est déroulée sur l'année 2021.

Un premier dossier de demande de financement a été accompagné et déposé en 2020 pour la réhabilitation complète d'un immeuble. La mobilisation des financeurs a permis au porteur de projet de suivre les préconisations de travaux de Cap Métropole et de mener une réhabilitation qualitative avec la remise sur le marché en 2021 de 5 logements locatifs de qualité à loyer abordable.

En 2021, un travail de terrain plus exhaustif a été enclenché sur les copropriétés avec une visite des parties communes pour la majorité des copropriétés anciennes.

Sur les copropriétés modernes, Cap Métropole a poursuivi le diagnostic transversal de 3 nouvelles copropriétés et poursuivi l'accompagnement à la mise en place d'une stratégie de travaux et les enquêtes sociales sur 5 copropriétés. Cap Métropole a également poursuivi sa contribution au groupe technique LHI.

Concernant les Opérations de Restauration Immobilière (ORI), un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le programme de travaux de l'ORI pour 18 immeubles du centre-ville a été signé le 06 janvier 2021 par Madame la Préfète de la Loire. L'animation de la procédure a démarré en avril 2021, après le délai de recours. Un courrier a été adressé à l'ensemble des propriétaires concernés.

Dans le cadre de cette animation, Cap Métropole a pu rencontrer tous les propriétaires et ainsi réaliser les visites des parties communes de tous les immeubles et en grande majorité une visite des logements et commerces.

Ainsi on compte :

- 3 acquisitions d'immeubles réalisées et 2 en cours,
- 2 copropriétés et 3 monopropriétés en animation d'OPAH-RU pour travaux.

En fonction de l'implication des propriétaires face aux obligations de la DUP, 6 immeubles pourraient être mis en enquête parcellaire.

En août 2021, Cap Métropole a lancé une consultation par accord-cadre pour assurer la mise en œuvre des premières études de programmation et le suivi des travaux dans les immeubles à réhabiliter.

Les dépenses au titre de l'année 2021 s'élèvent à 570 888 € HT :

- études : 270 € HT ;
- acquisitions pour recyclage immobilier : 384 636 € HT ;
- travaux préparatoires espaces privés et immeubles : 2 158 € HT ;
- frais divers immeubles : 10 982 € HT ;
- gestion opérationnelle ou rémunération de l'aménageur : 168 426 € HT ;
- frais financiers : 4 416 € HT.

Les recettes sont les suivantes :

- Autres recettes (loyers / dépôt de garantie) : 6 406 € ;
- Subventions d'investissement : 499 039 € (449 039 € de Saint-Etienne Métropole et 50 000 € de Ville de Saint-Chamond).

Un emprunt a été conclu le 23 mars 2021 pour un montant de 1,5 millions d'euros, sur 9 ans, garanti par Saint-Etienne-Métropole à hauteur de 80 %.

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 2021 est de 1 415 341,93 €.

### **Prévisions 2022**

En complément à la poursuite de toutes les animations et actions initiées en 2021, Cap Métropole prévoit de notifier, en 2022, des marchés d'études de reprogrammation et le suivi des travaux dans les immeubles à réhabiliter.

Pour l'année 2022, il est prévu un montant de 714 692 € HT de dépenses se répartissant ainsi :

- études : 58 664 € HT,
- acquisitions pour recyclage immobilier : 307 000 € HT,
- travaux : 100 680 € HT,
- rémunération aménageur : 218 754 € HT,
- frais divers : 24 499 € HT,
- frais financiers : 5 095 € HT.

Les recettes prévisionnelles sont de 533 940 € (participations de Saint-Etienne Métropole, ville de Saint-Chamond, loyers / dépôt de garantie).

Les participations de la Métropole au bilan global font l'objet d'un engagement à hauteur de 2 353 308 €. En 2022, la participation versée par Saint-Etienne-Métropole est prévue à hauteur de 477 540 €.

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

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2021 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération de traitement de l'habitat ancien du quartier centre-ville à Saint-Chamond,**
- **autorise le versement à Cap Métropole d'une subvention d'investissement d'un montant maximum de 477 540 €,**
- **les dépenses liées à la participation d'investissement seront imputées sur les opérations ONA et 450, destination SCHH du budget habitat et cohésion sociale sur les exercices 2022 et suivants,**
- **les recettes correspondantes seront perçues sur l'opération 450, destination SCHH du budget habitat et cohésion sociale sur les exercices 2022 et suivants.**

**Ce dossier a été adopté à l'unanimité.**

M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Pour extrait,  
Le Président,



Gaël PERDRIAU