

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 JUILLET 2023

DELIBERATION N°2023.00395

**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 31/12/2022**

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,

RECU EN PREFECTURE

Le 25 juillet 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20230712-D2023003950

Date de mise en ligne : 25 juillet 2023

M. Christian DUCCESCHI donne pouvoir à Mme Frédérique CHAVE,
M. David FARA donne pouvoir à M. Julien LUYA,
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'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 31/12/2022

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.

Reconnu d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le 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.

En application des dispositions des articles L 300 – 1 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'article L152 du Code Général des collectivités Territoriales, Cap Métropole établit annuellement le Compte Rendu d'Activité annuel à la Collectivité Concédante (CRACL). Celui-ci permet à Saint-Etienne Métropole et à ses partenaires de constater les évolutions de l'opération afin de la suivre physiquement et d'en assurer le contrôle comptable et financier, et, d'envisager les actions à conduire à court et moyen termes.

Le présent CRACL est établi pour la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2022

En 2022, Cap Métropole a poursuivi les animations des programmes d'OPAH-RU et d'ORI.

Cap Métropole a reçu 88 personnes en permanence OPAH-RU en 2022. 67 nouveaux contacts ont été enregistrés dont 35 % hors périmètre OPAH-RU : ces derniers ont été conseillés et réorientés vers les partenaires adéquats. Plusieurs visites de repérage techniques ont été réalisées dans les logements susceptibles de bénéficier de financements via l'OPAH-RU pour répondre à des demandes diverses et apporter un conseil en vue de la mise en œuvre d'un projet cohérent.

4 dossiers de propriétaires occupants ont fait l'objet d'une notification de l'ANAH ou de Saint-Etienne Métropole. Pour 3 d'entre eux, il s'agit de ménages primo-accédants et les travaux portent sur la performance énergétique. Le 4^{ème} concerne un propriétaire retraité avec des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. La mise en œuvre des travaux se réalisera sur 2023.

Cap Métropole a poursuivi sa contribution au dispositif Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) mené par la ville de Saint-Chamond. La dynamique partenariale s'est poursuivie et a permis le repérage et le traitement des situations : au 31/12/2022 11 situations sont en file active, essentiellement des manquements au règlement sanitaire départemental et non-décence.

L'année 2022 a été marquée par le renforcement de l'intervention de la Ville de Saint-Chamond sur le périmètre de l'OPAH-RU, comme prévu avec l'arrivée de la chargée de mission. Il restera sur 2023 à construire une méthodologie plus fine avec l'ARS.

Cap Métropole a poursuivi l'animation pro-active des copropriétés sur l'année 2022 : la démarche est en cours sur 6 copropriétés anciennes et 7 copropriétés modernes.

L'animation porte ses fruits sur les copropriétés anciennes avec des travaux en cours ou prévus en 2023 pour 3 d'entre elles et une étude de maîtrise d'œuvre prévue en 2023 pour une autre. L'animation a débuté en 2022 pour 2 copropriétés anciennes et doit donc se poursuivre pour accompagner les copropriétaires vers une réflexion globale sur leur immeuble.

La situation est plus complexe sur les copropriétés modernes : l'animation s'étale sur une durée plus longue pour convaincre progressivement le syndic et les copropriétaires de l'intérêt d'une réflexion patrimoniale globale. Des études doivent néanmoins être décidées en 2023 pour une de ces copropriétés. A noter l'échec de la démarche d'une autre copropriété, pour laquelle les travaux n'ont porté que sur le ravalement de façade sans isolation du fait d'une position très fermée des membres du conseil syndical et de contraintes techniques jugées insurmontables par ceux-ci.

Sur ce sujet des copropriétés, il apparaît essentiel pour Cap Métropole de travailler en étroite collaboration avec les syndics, voire de communiquer davantage en direct avec les copropriétaires auprès de qui la totalité des informations n'avait pas été relayée par le conseil syndical.

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, parfois doublé de courriers de relance.

Dans le cadre de cette animation, Cap Métropole a pu rencontrer tous les propriétaires et ainsi réaliser les visites des parties communes, des logements et des commerces de tous les immeubles à l'exception d'un immeuble. A la suite de l'animation de Cap Métropole, 6 immeubles ont été mis en enquête parcellaire : elle s'est déroulée du 14 au 29 mars 2022 en mairie de Saint-Chamond. Le rapport favorable de la commissaire enquêtrice a été transmis le 14 avril 2022.

Le bilan au 31/12/2022 est satisfaisant avec :

- 4 immeubles en maîtrise foncière (1 en 2022), avec pour 3 d'entre eux des études de maîtrise d'œuvre en cours ;
- 4 immeubles en cours d'acquisition avec des prévisions d'actes de vente courant 2023 (suite à l'enquête parcellaire) ;
- 2 immeubles en négociation foncière (suite à l'enquête parcellaire) ;
- 1 immeuble en vente à un investisseur privé ;
- 1 immeuble en consultation de maîtrise d'œuvre pour une réhabilitation lourde ;
- 1 immeuble en consultation de maîtrise d'œuvre pour des travaux dans les parties communes, les logements ayant été récemment rénovés ;
- 4 immeubles en animation pro-active ;
- 1 immeuble en veille active (intervention prévisionnelle de la chargée de mission sociale en 2023).

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.

En 2022, le bilan financier de l'opération fait apparaître les éléments suivants :

Les dépenses au titre de l'année 2022 s'élèvent à 322 920 € HT :

- Etudes : 15 700 € HT ;
- Acquisitions pour recyclage immobilier : 92 143 € HT ;
- Travaux préparatoires espaces privés et immeubles : 25 751 € HT ;
- Frais divers immeubles : 15 558 € HT ;
- Gestion opérationnelle ou rémunération de l'aménageur : 169 207 € HT ;
- Frais financiers : 4 416 € HT.

Les recettes au titre de l'année 2022 s'élèvent à 498 266 € HT :

- Cessions : 0 € ;
- Autres recettes (loyers / dépôt de garantie) : 15 305 € ;
- Subventions d'investissement : 482 961€ (432 961 € 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 2022 est de 1 480 319 €.

Prévisions 2023

Pour l'année 2023, il est prévu un montant de 2 429 110 € HT de dépenses :

- Etudes : 70 386 € HT ;
- Acquisitions pour recyclage immobilier : 1 583 794 € HT ;
- Travaux préparatoires espaces privés et immeubles : 363 434 € HT ;
- Frais sur vente immeubles : 30 253 € HT ;

- Frais divers immeubles : 43 733 € HT ;
- Gestion opérationnelle ou rémunération de l'aménageur : 292 926 € HT ;
- Frais financiers : 44 585 € HT.

Les recettes prévisionnelles sont de 1 096 200 €, dont 189 644 € issus de cessions, loyers et autres recettes et 906 556 € de subventions et participations (Conseil Départemental, Saint-Etienne Métropole, Ville de Saint-Chamond, ANAH THIRORI). En 2023, la participation versée par Saint-Etienne-Métropole est prévue à hauteur de 511 556 €.

Un second prêt est envisagé en fin d'année 2023 pour un montant prévisionnel de 1 million d'euros. Le recalage du bilan prévisionnel indique que la trésorerie de l'opération ne sera pas négative avant l'année 2027 (- 3 156,79 €).

Dans le bilan financier prévisionnel réactualisé au 31/12/2022, le montant total des dépenses et des recettes sur toute la durée de l'opération est estimé à 6 229 400 €.

Les recettes prévisionnelles se décomposent de la manière suivante :

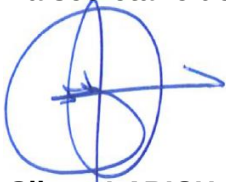
- 1 898 138 € pour les cessions,
- 4 297 807 € de subventions et de participations, dont 2 352 807 € de participation de SEM à l'équilibre de l'opération,
- 32 668 € de produits divers.

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

- approuve le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2022 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 511 556 €,
- 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 2023 et suivants,
- les recettes correspondantes seront perçues sur l'opération 450, destination SCHH 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