

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 JUILLET 2023

DELIBERATION N°2023.00397

**OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DU QUARTIER DU
CENTRE-VILLE DE LA RICAMARIE - APPROBATION DU COMPTE-RENDU
D'ACTIVITES 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-D20230039710

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 DU QUARTIER DU CENTRE-VILLE DE LA RICAMARIE - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITES 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.

A La Ricamarie, la mobilisation de dispositifs d'intervention de traitement de l'habitat ancien dégradé avec des actions plus larges visant à valoriser le centre urbain (espaces publics, mobilités, emploi et commerces) permettent d'envisager des effets leviers à la hauteur des enjeux précités.

Dans le cadre de l'Opération Programmée de l'Habitat en Renouvellement Urbain et de l'Opération de Restauration Immobilière, Saint-Etienne Métropole, la commune de La Ricamarie et leurs partenaires ont souhaité mettre en œuvre un projet ambitieux de renouvellement urbain portant sur le centre-ville, mené parallèlement à d'autres opérations et réflexions portées par la Métropole et la commune.

La Métropole, en accord avec la commune de La Ricamarie, a confié la conduite de cette opération d'aménagement à la SPL Cap Métropole via une concession d'aménagement par délibération du Bureau Métropolitain du 10 janvier 2020. La concession a été signée le 10 mars 2020.

L'opération d'aménagement a pour objet l'intervention sur le parc bâti via la mobilisation des propriétaires, des aides à l'amélioration de l'Habitat, la conduite d'actions de lutte contre l'habitat indigne, la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière, le cas échéant un processus de recyclage immobilier des immeubles à réhabiliter.

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.

L'animation de l'opération de traitement de l'habitat ancien s'est appuyée sur la nouvelle maison des projets inaugurée en mai 2022. Ce lieu ressource permet la diffusion de l'information aux habitants grâce à une communication complémentaire entre La Ricamarie et Saint-Etienne Métropole sur l'OPAH RU et les projets urbains en cours, assurée également de manière dématérialisée.

En 2022, Cap Métropole a enregistré 45 nouveaux contacts qui ont donné lieu à des rendez-vous circonstanciés dans la maison des projets puis à des visites.

La demande a porté majoritairement sur la thématique énergétique (45 % des cas). Sur cette thématique, Cap Métropole concentre ses efforts sur l'obtention de 35 % de gains énergétiques pour les propriétaires occupants en lutte contre la précarité énergétique et l'atteinte d'une catégorisation classe C du DPE pour les propriétaires bailleurs.

Les objectifs liés à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ont été encourageants avec 21 contacts en 2022 et un début de mise en œuvre opérationnelle concret.

Des opérations conséquentes de propriétaires occupants pour travaux lourds et accession à la propriété ont pu être réalisées ou engagées en 2022 sur cet axe essentiel de la stratégie d'intervention habitat ancien à La Ricamarie.

La réhabilitation lourde par des propriétaires bailleurs – investisseurs privés est aussi un des socles du renouvellement urbain. Pour autant, on a observé en 2022 une faible dynamique car la captation d'investisseurs reste difficile. En cause des décalages sur les cibles de réhabilitation ou des demandes sortant des critères d'éligibilité, la volonté de limiter la production d'une offre conventionnée au vu de la prégnance de l'offre locative sociale dans la commune ou encore une conduite technique des dossiers non acceptable (refus d'une maîtrise d'œuvre par exemple). Cependant l'évolution de divers dispositifs fiscaux et législatifs en 2022 ouvre de nouvelles perspectives d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires bailleurs avec, en particulier, l'interdiction de mise en location de passoires thermiques.

L'intervention sur les copropriétés anciennes reste marginale sur le périmètre (4 immeubles concernés/ 28 logements) même si l'année 2022 a été active (visites de 4 immeubles dans le cadre de l'aide à la valorisation des parties communes de SEM).

L'animation des copropriétés récentes a été soutenue ainsi que la sensibilisation des copropriétés fragiles inscrites dans le périmètre, travail que Cap Métropole intensifiera en 2023.

Par ailleurs, Cap Métropole s'est pleinement investi dans le dispositif de Lutte contre l'Habitat indigne en 2022 aux côtés de la commune (visites, accompagnement sur les mises en demeure et salubrité, signalements, rencontres avec les administrateurs provisoires).

Enfin, le programme de DUP d'ORI reste un des piliers du renouvellement urbain de La Ricamarie car il permet le recyclage immobilier en lien avec le projet urbain et la restructuration d'ilots de renouvellement urbain. Or le projet urbain est multi partenarial et très actif sur la ville de La Ricamarie, il s'intègre au projet Partenarial d'Aménagement qui met en œuvre progressivement le plan guide établi avec une multiplicité d'acteurs de l'aménagement dont - au-delà de Cap Métropole – en particulier EPORA et les bailleurs sociaux.

11 immeubles représentant 40 logements sont concernés (6 secteur Dorian-Gambetta – entrée de centre-ville, 3 secteur J. Jaurès- Libération – ilot de renouvellement urbain, 2 secteur Raspail – hypercentre). En 2022, l'animation de chaque adresse a été intense et

s'est accompagnée de prestations de l'AMO Zeppelin, Adéquation et Imoka pour les études d'ilots ou d'analyses marché. 3 immeubles en situation de blocage ont nécessité le recours à l'enquête parcellaire (5 et 27 Dorian et 39 Libération) engagée fin 2022 et poursuivie en 2023.

En complément, rappelons que Cap Métropole assume les missions de veille foncière destinée à mieux appréhender le marché immobilier local et réussir la bonne commercialisation des opérations ; ainsi que les missions de relogement, gestion technique et gestion immobilière, les travaux préparatoires nécessités par le portage des immeubles sur la durée de l'opération.

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

- des charges qui s'élèvent à 456 713 € HT dont 117 010 € HT de frais de gestion opérationnelle (rémunération pour le pilotage et l'animation générale de l'opération par Cap Métropole et les frais d'ingénierie),
- des recettes qui sont essentiellement constituées par les subventions et les participations. Elles atteignent le montant total de 450 210 € HT.

Prévisions 2023

La prévision des dépenses pour l'année 2023 est de 622 914 € HT. Elle se répartit comme suit :

- Des études sur certains immeubles en ORI : 40 020 € HT,
- L'acquisition prévisionnelle d'immeubles : 328 406 € HT,
- Des travaux préparatoires et de mise en sécurité : 50 000 € HT,
- Des frais de portage immobilier et administratifs : 22 624 € HT,
- La prévision de rémunération de CAP Métropole pour le suivi et l'animation de l'OPAH-RU, de l'ORI : 152 800 € HT.

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 327 384 € HT de participation d'investissement SEM.

Dans le bilan financier prévisionnel réactualisé, le montant total des dépenses et des recettes sur toute la durée de l'opération est estimé à 3 952 876 €.

Les recettes prévisionnelles se décomposent de la manière suivante :

- 1 295 396 € pour les cessions,
- 2 652 080 € de subventions et de participations, dont 1 866 080 € de participation de SEM à l'équilibre de l'opération,
- 5 400 € 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 renouvellement urbain – commune de La Ricamarie,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à verser à CAP Métropole la participation d'investissement au titre de l'année 2023 à hauteur d'un montant maximal de 327 384 €,**
- **les dépenses liées à la participation d'investissement seront imputées sur les opérations ONA et 450, chapitre 204, destination RICH du budget habitat et cohésion sociale sur les exercices 2022 et suivants,**

- les recettes correspondantes seront perçues sur l'opération 450, destination RICH du budget habitat et cohésion sociale sur les exercices 2022 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