

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 JUILLET 2023

DELIBERATION N°2023.00398

OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DU QUARTIER CENTRE-VILLE FIRMINY - 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-D20230039810

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 CENTRE-VILLE FIRMINY - 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 Firminy, 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 Firminy 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 Firminy, 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 29 octobre 2021. La concession a été signée le 23 novembre 2021.

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 le 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.

Cap Métropole a enregistré 61 nouveaux contacts souhaitant se renseigner sur l'opération ou effectuer des travaux. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2021 (142 nouveaux contacts). Ceci s'explique par des éléments conjoncturels impactant les prospects (hausse du coût de la vie, taux bancaires etc.).

En 2022, 31 adresses ont bénéficié d'un accompagnement approfondi visant la réalisation de travaux pouvant faire l'objet d'une éligibilité aux aides de l'Anah et/ou Saint-Etienne Métropole, ce sont :

- 9 projets de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs accompagnés par Cap Métropole pour réhabiliter des logements, des immeubles dégradés et/ou vacants. La captation de propriétaires bailleurs reste néanmoins globalement difficile. Néanmoins l'évolution de divers dispositifs fiscaux et législatifs en 2022 (Loc'avantages et interdiction de mise en location de passoires thermiques) pourrait ouvrir de nouvelles perspectives d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires bailleurs.

- 4 copropriétés dégradées et 8 copropriétés en voie de fragilisation ont été accompagnées afin d'améliorer leur situation ;

- La lutte contre la précarité énergétique a porté sur :

- 7 projets accompagnés dont 2 projets en maison individuelle et 3 projets en copropriété.
- La copropriété du Bas Mas (135 logements) a bénéficié de l'appui de Cap Métropole, en partenariat avec l'ALEC 42, pour le financement d'un projet de rénovation énergétique globale incluant une isolation des parois extérieures (près de 1,4 M€ de travaux). Cap Métropole et l'ALEC 42 ont favorisé la mobilisation des copropriétaires autour d'un projet commun et vertueux bénéficiant l'octroi d'aides financières de l'Anah et de SEM (près de 0,5 M€). Les travaux ont été votés à la quasi-unanimité en novembre 2022.

- Enfin 3 projets d'adaptation de logements liés à la perte d'autonomie ont été soutenus.

Au total ce sont près de 750 000 € de subvention qui ont été mobilisés dont 534 000 € de l'ANAH et 205 000 € de Saint-Etienne Métropole.

L'année 2022 a confirmé le rôle important du dispositif Lutte contre l'Habitat Indigne mené par la ville de Firminy avec l'appui de l'aménageur (21 adresses suivies en particulier dans les secteurs Centre actif et Bas Mas). Nombre de ces adresses font aujourd'hui l'objet de procédures (indécence, mise en sécurité...).

La procédure d'ORI qui prescrit des travaux obligatoires de restauration immobilière sous justification d'une Déclaration d'Utilité Publique porte sur 18 immeubles (9 immeubles dans le secteur Centre actif, 3 immeubles dans l'îlot Martin Bernard / Victor Hugo, 5 immeubles dans le quartier Voltaire Gambetta). L'aménageur peut se substituer aux propriétaires privés afin de mener à bien des projets complexes, stratégiques ou de relever le niveau de qualité des travaux et ainsi contribuer au recyclage immobilier attendu par l'opération publique. Dans ce cadre, l'aménageur assure le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire d'un immeuble défaillant et un nouvel acquéreur actif et impliqué porteur de la réhabilitation de l'immeuble et de sa gestion future.

Après enquête publique menée tout début 2022, l'arrêté de DUP d'ORI a été signé le 4 mars 2022. Un premier courrier d'information a été envoyé aux propriétaires les informant de leurs obligations le 13 juin 2022 assorti d'un deuxième courrier le 28/11/2022. La procédure a permis – pour partie – d'entrer en contact officiel avec chaque propriétaire concerné. Sur l'ensemble des 18 immeubles ciblés, 3 ont été acquis par Cap Métropole, 6 le seront en 2023, 3 ultérieurement et 7 seraient amenés à faire l'objet de travaux réalisés par les propriétaires actuels ; ce qui représente 12 immeubles en recyclage immobilier et 7 immeubles en accompagnement ORI.

En 2022, Cap Métropole a également mis en place un marché accord cadre permettant de conduire dès 2023 les premières études de maîtrise d'œuvre visant la reprogrammation d'immeubles acquis.

Enfin, concernant la restructuration de locaux commerciaux, Cap Métropole a acquis 6 cellules commerciales en 2022.

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

- des charges qui s'élèvent à 996 909 € HT dont 140 245 € 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 910 910 € HT (850 910 € HT de participation de Saint-Etienne Métropole et 60 000 € HT de participation de la Ville de Firminy - apport en numéraire).

Prévisions 2023 :

La prévision des dépenses pour l'année 2023 est de 1 427 135 € HT. Elle se répartie comme suit :

- l'acquisition prévisionnelle de 6 immeubles 1 106 658 € HT,
- des études sur les immeubles acquis : 23 560 € HT,
- des travaux de mise en sécurité : 27 432 € HT,
- des frais de portage immobilier et administratifs : 40 689 € HT,
- la prévision de rémunération de CAP Métropole pour la conduite de l'ensemble de ses missions : 179 877 € HT.

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 697 877 € HT, dont 630 877 € HT de participation d'investissement de Saint-Etienne Métropole, 60 000 € HT de participation d'investissement de la ville de Firminy, une recette de loyer de 7 000 € HT.

Dans le bilan financier prévisionnel réactualisé, le montant total des dépenses et des recettes sur toute la durée de l'opération est estimé à 7 667 773 €.

Les recettes prévisionnelles se décomposent de la manière suivante :

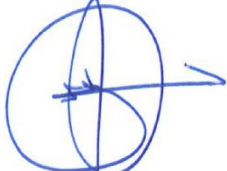
- 2 004 600 € pour les cessions,
- 5 641 089 € de subventions et de participations, dont 3 265 084 € de participation de SEM à l'équilibre de l'opération,
- 22 084 € de produits divers.

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 Firminy ;
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à procéder à toutes formalités en vue de l'exécution de cette convention ;
- 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 de 630 877 € ;
- les dépenses liées à la participation d'investissement seront imputées sur les opérations ONA et 450, destination FIRH du budget habitat et cohésion sociale sur les exercices 2022 et suivants ;
- les recettes correspondantes seront perçues sur l'opération 450, destination FIRH 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