

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 JUILLET 2023**

**DELIBERATION N°2023.00394**

**OPERATION DE TRAITEMENT DE L'HABITATION ANCIEN DEGRADE DU CENTRE-VILLE DE RIVE-DE-GIER - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA 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-D202300394I0

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 RIVE-DE-GIER - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA 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 Rive-de-Gier, la combinaison de dispositifs d'intervention de traitement de l'habitat ancien dégradé avec des actions plus larges visant à valoriser le centre-ville (aménagement des espaces publics, requalification d'équipements, aide aux ravalements de façades...) permet d'envisager des effets leviers à la hauteur des enjeux. Reconnu d'intérêt régional, le projet est inscrit au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dont la convention a été signée en mars 2019.

Compte-tenu de la complexité du projet, la Métropole en accord avec la commune de Rive-de-Gier, a confié à la SPL Cap Métropole la conduite d'une opération d'aménagement.

Celle-ci comprend :

- la définition et mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) fléchant 128 logements (parties privatives) et 114 parties communes sur un périmètre large d'intervention ;
- la définition d'une stratégie d'intervention sur les îlots opérationnels et la mise en œuvre des travaux qui en découlent :
  - la mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant la requalification de 40 immeubles (120 logements et locaux) dont 20 identifiés prioritaires (15 mono-propriétés et 5 copropriétés, représentant 63 logements) ;
  - la mise en œuvre du recyclage de 35 immeubles et la démolition de 20 immeubles comprenant logements et locaux ;
  - l'aménagement des espaces publics ;
- la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur le secteur Centralité / Boirie ;
- les missions de coordination générale de l'opération.

La concession d'aménagement a été validée par le Bureau de Saint-Etienne Métropole du 14 février 2020, et signée le 12 mars 2020. Elle a été conclue pour une durée de 10 ans à compter de sa notification. Elle intègre les clauses habituelles de suivi et de contrôle de la réalisation, et notamment la transmission annuelle du compte-rendu annuel d'Activité à la Collectivité Locale (CRACL) qui doit être approuvé par Saint-Etienne Métropole.

Le présent compte-rendu annuel d'Activité a vocation à faire la synthèse des actions engagées sur la période courant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022, 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 2022**

Cap Métropole multiplie les nouveaux contacts au titre de l'OPAH-RU. Ces contacts sont généralement bien orientés (concernent le bon périmètre d'intervention de Cap Métropole, des pétitionnaires aux revenus modestes à très modestes...).

Tous les contacts permettent une sensibilisation du public ou une réorientation vers les dispositifs adaptés. Toutefois, seul un tiers des contacts sont des dossiers porteurs et donnent lieu à la constitution de dossiers de demandes de subventions au titre de l'OPAH. En 2022, 4 dossiers ont été déposés, portant le nombre de dossiers de financement à 6, correspondant à 6 logements. Les dossiers d'amélioration de 8 logements sont en phase de préparation.

Le suivi actif des copropriétés au travers des différents dispositifs mis en place (animation de l'OPAH, groupe de travail LHI...), et l'animation pro-active des copropriétés prioritaires (10 au titre de l'OPAH, 5 au titre de l'ORI) ont été poursuivis, permettant de compléter les diagnostics des copropriétés, et leur re-fléchage vers les dispositifs ad-hoc si nécessaire (OPAH, ORI...). Ces démarches ont montré une faiblesse de gestion de ces immeubles souvent familiaux. Un des enjeux de l'opération est de mettre progressivement en place des outils de gestion (syndic bénévole ou professionnel).

Au titre de l'ORI, il est rappelé que l'arrêté préfectoral de DUP relatif aux 20 immeubles concernés a été pris le 23 avril 2021, et que 4 immeubles sont devenus propriété de Cap Métropole fin 2021. Courant 2022, 2 nouveaux immeubles en mono-propriété ont été acquis, auquel il faut ajouter 1 immeuble hors procédure mais acquis en vue de sa réhabilitation (soit 11 logements). Cap Métropole a poursuivi la neutralisation et la mise en sécurité de ces 6 biens, ouvert les mandats de gestion pour les lots occupés, et préparé les éléments de missions pour la démolition ou réhabilitation.

Cap Métropole a poursuivi le travail d'animation pour les 14 autres immeubles (information sur les obligations des propriétaires, mise en place de modalités de gestion, études de travaux...), et la clarification des statuts en ce qui concerne les copropriétés. En ce qui concerne les 5 copropriétés, les Etats Descriptifs de Division ont pu être communiqués, tantièmes et quotes-parts identifiés, des Assemblées générales organisées, les contrats d'assurance signés, et la mise en place de contrats de syndic sont en cours. L'animation sera poursuivie en vue de la réalisation de travaux ou pour une vente.

### **Bilan financier**

Les dépenses au titre de l'année 2022 s'élèvent à 1 090 798 € HT :

- Études : 36 236 € HT ;
- Acquisitions pour recyclage immobilier : 663 213 € HT ;
- Travaux : 70 674 € HT ;
- Frais divers immeubles : 70 590 € HT ;
- Gestion opérationnelle ou rémunération de l'aménageur : 229 325 € HT ;
- Frais financiers : 20 760 € HT.

Les recettes au titre de l'année 2022 s'élèvent à 2 355 516 € :

- Loyers / dépôt de garantie : 46 444 € ;
- Subventions et participations : 2 309 072 € (subvention de 100 000 € du Conseil départemental, participation de 431 622 € de l'ANRU, 580 000 € de la Ville de Rive-de-Gier, 1 197 450 € de SEM).

La trésorerie de l'opération est couverte par l'ensemble des participations publiques, subventions et recettes.

Un premier prêt a également été contracté conformément au bilan financier présenté lors de la délibération par laquelle SEM a accepté la garantie de cet emprunt (garantie légale de 80 %). L'emprunt conclu fin 2020 est de 3 millions d'euros sur 9 ans, soit jusqu'au terme de l'opération. Il a été contracté auprès de la Banque Postale après consultation bancaire. Son taux effectif global est de 0.72 %, fixe. La trésorerie comptable à l'issue de l'année 2022 est de 927 372 €.

### **Prévisions 2023**

- Poursuite de l'animation d'OPAH et de l'ORI en vue de la réalisation de travaux ou pour la revente de l'immeuble,
- Développement des actions de communication (courriers et plaquettes d'information, mise en valeur des premières opérations réalisées...) visant à renouveler l'intérêt et la mobilisation sur les aides possibles pour l'amélioration de l'habitat,
- Action thématique avec l'Adil concernant les modalités de gestion des petites copropriétés,
- Préparation de l'enquête parcellaire, fléchée a priori dans un premier temps sur 4 adresses et poursuite des négociations pour acquisition,
- Préparation et engagement d'une mission complète dite « composite » de maîtrise d'œuvre des espaces publics, de démolition et d'accompagnement sur la concertation,
- Relogement des ménages et activités dans les immeubles qui seront acquis ou destinés à une revente (a priori 4 ménages à reloger),
- Engagement de discussions avec l'ANRU sur le périmètre opérationnel à retenir pour l'opération.

Pour l'année 2023, il est prévu un montant de 1 474 614 € H :

- Études : 88 548 € HT ;
- Acquisitions pour recyclage immobilier : 740 735 € HT ;
- Travaux : 208 269 € HT ;
- Frais divers et de portage foncier : 68 557 € HT ;
- Rémunération aménageur : 352 605 € HT ;
- Frais divers : 15 900 € HT ;

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2023 sont de 1 759 538 € (cessions foncières, loyers, participations du Département, de la Ville et de Saint-Etienne Métropole).

Les participations de la Métropole au bilan global font l'objet d'un engagement global à hauteur de 4 282 350 €. Dans le bilan prévisionnel a été incluse une adaptation des rémunérations d'OPAH RU en fonction des résultats plausibles à la fin de la convention. La participation cible de SEM s'en trouve affectée à la baisse et réévaluée à 4 145 950 €.

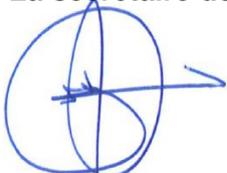
En 2023, la participation à verser par Saint-Etienne-Métropole est attendue à hauteur de 362 396 € HT.

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

- **approuve le CRACL établi par la SPL Cap Métropole au 31/12/2022 pour l'opération de traitement de l'habitat ancien dégradé du Centre-ville de Rive-de-Gier ;**
- **autorise le versement à Cap métropole d'une subvention d'investissement d'un montant maximum de 362 396 € au titre de l'année 2023 ;**
- **la dépense correspondante sera imputée aux opérations ONA et n°450, destination TBCH du budget Habitat et Cohésion sociale sur les exercices 2023 et suivants ;**
- **la recette correspondante sera imputée à l'opération n°450 destination TBCH 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<sup>ème</sup> Vice-Présidente**

Le Premier Vice-Président,



**Hervé REYNAUD**