

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JUIN 2022

DELIBERATION N°2022.00246

**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 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-D20220024610

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 RIVE-DE-GIER - 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.

Le quartier du Centre-ville de Rive-de-Gier est inscrit dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Saint-Etienne Métropole, financée par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) signée le 14 mars 2019. Il fait également l'objet d'une convention d'OPAH-RU signée le 05 octobre 2020 avec l'ANAH et ses partenaires.

Le projet repose sur la réalisation conjointe et concertée :

- d'une politique de développement social en lien avec les collectivités, les institutions, les associations et les habitants,
- d'une politique de rénovation des équipements publics,
- d'une intervention d'amélioration des espaces publics existants et du parc social des années 80,
- d'une intervention lourde sur l'habitat privé et le tissu bâti dégradé.

Saint-Etienne Métropole, en coordination avec ses partenaires, la Ville de Rive-de-Gier, le Département de la Loire, l'ANRU, l'ANAH et les services locaux de l'Etat, a décidé de confier à la société publique locale Cap Métropole les missions portant sur cette dernière action. Une concession d'aménagement a été conclue pour la mise en œuvre des actions suivantes :

- l'animation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dont les buts sont :
 - l'information des citoyens, la mobilisation et l'accompagnement des propriétaires et des porteurs de projet de réhabilitation des logements et des immeubles ;
 - la mise en œuvre d'actions coercitives contre les propriétaires ne respectant pas les normes en vigueur en regard du Code de l'Habitation et de la Santé Publique ;
 - la mise en œuvre des actions d'accompagnement social des occupants touchés par les projets d'habitat ;
 - l'animation d'Opérations de Restauration Immobilière, ORI, dont le but est de rendre obligatoire la réhabilitation des immeubles les plus dégradés et dont l'impact sur le fonctionnement urbain est le plus problématique ;

- le suivi et la réalisation des opérations de « recyclage immobilier » des immeubles principalement acquis dans le cadre des ORI pour rendre possible, programmer et réaliser des réhabilitations complètes ;
- le suivi et la mise en œuvre de traitement d'îlots par la démolition des immeubles les plus dégradés, et l'aménagement consécutif de nouveaux espaces publics et/ou privés dans le cadre du projet global de la collectivité.

La concession a fait l'objet d'une délibération du Bureau de Saint-Etienne Métropole en date du 14 février 2020, la concession a été signée le 12 mars 2020.

Le présent Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Concédante Locale (CRACL) a vocation à faire la synthèse des actions engagées en 2021, deuxième année de déploiement de l'opération, 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. Il est un engagement contractuel du concessionnaire Cap Métropole par devant le concédant.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2021

Les actions ont principalement porté sur l'animation de l'OPAH-RU ainsi que sur la mise en œuvre du dossier de DUP du premier programme d'ORI. Cap Métropole a également poursuivi ses acquisitions foncières, notamment avec le rachat du stock constitué par EPORA.

Les acquisitions réalisées en 2020 et 2021 couvrent un total de 6 435 m² de surface utile :

- 4 105 m² environ pour le recyclage, soit environ 53,2 % du gabarit cible initial,
- 2 330 m² de surface utile pour les îlots, soit environ 56,2 % du gabarit cible initial.

En 2021, le premier programme d'ORI s'est enclenché à la suite de l'arrêté d'utilité publique pris le 23 avril 2021, qui met en demeure les propriétaires d'engager des travaux et les conduits, le cas échéant, à vendre rapidement leurs biens.

Au regard de la forte vacance des immeubles ciblés dans ce programme, et l'état des immeubles qui semble témoigner d'un abandon par certains propriétaires, Cap Métropole se prépare à un rachat d'une majorité d'entre eux.

Au titre de 2021, les dépenses s'élèvent à 1 429 062 € HT au 31 décembre 2021.

Elles comprennent :

- les frais d'études : 10 384 € HT,
- la rémunération de Cap Métropole couvrant les frais de gestion et d'ingénierie opérationnelle de suivi de l'OPAH-RU et de l'ORI : 197 233 € HT,
- les acquisitions pour recyclage foncier : 1 037 503 € HT,
- les coûts de travaux, correspondant à des dépenses de sécurisation : 107 310 € HT,
- les frais de portage foncier et administratifs : 51 325 € HT,
- les frais financiers : 25 307 € HT.

Les recettes s'élèvent à 2 763 865 € HT au 31 décembre 2021.

Elles comprennent :

- les loyers : 27 790 € HT,
- la participation du Conseil Départemental : premier versement de 100 000 €,
- la participation de l'ANRU : versement d'un premier acompte de 1 079 055 €,
- la participation de la Ville de Rive-de-Gier : 580 000 €,
- la participation de SEM : 977 020 €.

Prévisions 2022

Pour l'année 2022, il est prévu :

- un total de dépenses de 1 907 347 € HT, pour un total à l'échéance de la concession de 19 878 086 € HT,
- un total de recettes de 2 507 324 € HT, pour un total à l'échéance de la concession de 19 878 086 €,
- une participation financière de SEM de 1 257 796 €.

Les ouvrages publics à livrer dans l'opération sont évalués à 1 980 000 € HT.

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

- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à approuver le CRAC tel qu'établi par la SPL Cap Métropole au 31/12/2021 ;**
- **autorise le versement à l'opération par Saint-Etienne-Métropole d'une participation financière d'un montant maximal de 1 257 796 € ;**
- **la dépense correspondante sera imputée aux opérations ONA et 450 destination RDGH du budget habitat des exercices 2022 et suivants ;**
- **les recettes correspondantes seront perçues sur l'opération n° 450 destination RDGH du budget habitat des 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