

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 03 AVRIL 2019

DELIBERATION N°2019.00106

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - MISE EN PLACE D'UNE OPERATION
PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN RENOUVELLEMENT
URBAIN (OPAH-RU) SUR LE CENTRE-VILLE DE SAINT-CHAMOND -
SIGNATURE DE LA CONVENTION PARTENARIALE**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 21 mars 2019

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 88

Nombre de pouvoirs : 11

Nombre de voix : 99

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-François BARNIER,
M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Nora BERROUKECHE,
M. Bernard BONNET, M. Henri BOUTHEON, M. Régis CADEGROS,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. André CHARBONNIER,
M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION,
M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE représenté par Mme
Patricia CORTEY, Mme Viviane COGNASSE, M. Jean-Noël CORNUT,
M. Paul CORRIERAS, Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Frédéric DURAND, M. Gilles ESTABLE, M. Marc FAURE, M. Christophe FAVERJON, Mme Annick
FAY, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT,
Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel
GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL représentée par M. Pascal
GARRIDO, M. Roland GOUJON représenté par M. Jean-Luc BASSON,
Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT,
M. Marc JANDOT, Mme Christiane JODAR, M. Christian JULIEN,
Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Samy KEFI-JEROME,
Mme Siham LABICH, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON,
M. Julien LUYA, M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET, Mme Brigitte
MASSON, Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Stéphanie MOREAU,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, Mme Djida OUCHAOUA, M. Yves PARTRAT,
M. Jean-Michel PAUZE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Fabienne PERRIN, M. Marc
PETIT, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Christiane RIVIERE,
M. **RECU EN ROUSSETUREM.** Jean-Louis ROUSSET, Mme Monique ROVERA,
M. Jean-Marc SARDAT, M. Jean-Claude SCHALK, M. Alain SCHNEIDER,

Le 15 avril 2019

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20190403-D20190010610-DE

DATE D'AFFICHAGE :20190415

Mme Nadia SEMACHE, M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER, M. Gérard TARDY,
M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY,
M. Daniel TORGUES, M. Stéphane VALETTE, M. Alain VERCHERAND,
Mme Anne-Françoise VIALON, M. Enzo VIVIANI

Pouvoirs :

Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
M. André FRIEDENBERG donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
M. Daniel JACQUEMET donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. Jean-Noël CORNUT,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Marie-Hélène THOMAS donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Samy KEFI-JEROME,
M. Georges ZIEGLER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, M. Eric BERLIVET, M. Lionel BOUCHER,
M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Bernard FAUVEL, M. Pierre FAYOL NOIRETERRE,
M. Christian FAYOLLE, Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Laurence JUBAN,
Mme Corinne L'HARMET-ODIN, Mme Pascale MARRON, M. Florent PIGEON,
M. Lionel SAUGUES

Secrétaire de Séance :

Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 03 AVRIL 2019

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - MISE EN PLACE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) SUR LE CENTRE-VILLE DE SAINT-CHAMOND - SIGNATURE DE LA CONVENTION PARTENARIALE

Le projet de troisième Programme Local de l'Habitat (PLH), en cours de finalisation, axe fortement ses interventions sur l'habitat privé existant. Il s'agit d'accélérer la requalification et l'adaptation du parc de logement, de résorber la vacance et de traiter l'habitat indigne.

La stratégie d'intervention proposée vise à améliorer l'attractivité de secteurs cumulant une concentration d'habitat dégradé et des dysfonctionnements urbains et sociaux.

Pour se faire la Métropole prévoit la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) couplées à des interventions plus coercitives de type Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur des secteurs ciblés. Ces actions seront conduites en articulation avec des projets urbains structurants.

L'objectif de ce type d'intervention est de considérer l'habitat dans une approche globale (aménagement, équipements...) qui puisse constituer un levier pour améliorer l'image des quartiers et recréer les conditions favorables pour l'investissement privé.

Ces opérations seront conduites sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine sur des secteurs qui ont été identifiés comme prioritaires au titre de la politique locale de l'habitat, du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine – NPNRU (quartier Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne, centres-villes de Rive-de-Gier et de Saint-Chamond) et du Contrat de Ville (centres-villes de Firminy et de la Ricamarie).

L'OPAH-RU sur le centre-ville de Saint-Chamond s'inscrit dans cette ambition de reconquête et de valorisation des centres urbains.

Saint-Etienne Métropole, la Ville de Saint-Chamond et leurs partenaires entendent conduire un projet de renouvellement urbain global sur le secteur en articulation avec le projet « Novaciéries » et d'autres opérations d'aménagements et d'espaces publics engagées (centre-ville, secteurs Wilson, Loubet...). L'enjeu est de restaurer l'attractivité résidentielle du centre ancien de Saint-Chamond et de renforcer sa fonction de centralité.

Le volet habitat privé nécessite la signature d'une convention d'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sous maîtrise d'ouvrage de Saint-Etienne Métropole. Cette convention vise à formaliser les modalités d'intervention des différents partenaires au titre de l'opération.

L'OPAH-RU vise à requalifier l'habitat sur le secteur du centre-ville. Le centre-ville de Saint-Chamond compte 7 000 habitants dont plus de 3 100 en secteur QPV (Quartier Politique de la Ville). Le quartier a été retenu comme quartier d'intérêt régional par l'ANRU. Un projet de renouvellement urbain a été défini, il est inscrit dans la convention ANRU qui a fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain le 7 février 2019. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis en évidence la nécessité de valoriser 85 immeubles dont 14 copropriétés anciennes et une dizaine de copropriétés modernes. Il s'agit d'enrayer la dégradation du bâti et de favoriser un processus d'investissement.

Les principaux enjeux de l'opération sur le volet habitat sont les suivants :

- agir de façon globale sur la requalification de l'immobilier ancien de l'hypercentre ;
- développer la mixité sociale et promouvoir des produits logements diversifiés ;
- améliorer la qualité de l'offre résidentielle existante ;
- prendre en compte les besoins des ménages en place.

L'animation de l'OPAH-RU sera assurée, dans un premier temps, dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage confié à la Société Publique Locale (SPL) Cap Métropole. Dans un second temps, cette mission sera intégrée à une concession d'aménagement qui fera l'objet d'une délibération ultérieure de Saint-Etienne Métropole. Cette concession d'aménagement permettra de mettre en œuvre l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) d'immeubles anciens vétustes.

Par une délibération spécifique, Saint-Etienne Métropole sollicite dès à présent auprès de Monsieur le Préfet de la Loire l'ouverture de l'enquête préalable en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique du programme de travaux de restauration immobilière.

Il est prévu que la déclaration d'utilité publique soit transférée au bénéfice de Cap Métropole dès la signature de la concession d'aménagement.

1. La convention d'OPAH-RU

Les principales caractéristiques de la convention d'OPAH-RU sont les suivantes :

- une durée d'intervention de cinq ans (2019-2024) ;
- des thématiques prioritaires d'intervention : améliorer la qualité et le confort des logements, résorber les situations de mal-logement et lutter contre l'habitat indigne, améliorer l'offre résidentielle, diversifier certains segments du marché et améliorer la performance énergétique de l'habitat ;
- la désignation de la Société publique Locale (SPL) Cap Métropole pour mettre en œuvre le volet animation de la convention d'OPAH-RU qui comprend un accompagnement gratuit des propriétaires pour définir et réaliser leurs projets de travaux et pour monter leurs dossiers de demandes de subventions ;
- un objectif de 145 logements réhabilités et 21 copropriétés fragiles requalifiées (représentant 276 logements) ;
- un dispositif partenarial mobilisant la ville de Saint-Chamond, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Département de la Loire, la caisse d'Allocations Familiales (CAF), l'Agence Régionale de Santé (ARS) et Action Logement.

2. Modalités d'intervention de Saint-Etienne Métropole

Saint-Etienne Métropole s'engage à :

- assurer la maîtrise d'ouvrage de la mission d'animation de l'OPAH-RU via son opérateur la SPL Cap Métropole durant les cinq années du dispositif ;
- financer la mission d'animation menée par l'opérateur de l'OPAH-RU dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage faisant l'objet d'une délibération spécifique et qui prendra fin dès la signature du traité de concession ;
- apporter des aides financières aux travaux réalisés par les propriétaires dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les aides de la Métropole en faveur de l'amélioration de l'habitat privé seront ciblées avec des objectifs précis définis par types de ménages :

- pour les propriétaires occupants :
 - pour les primo-accédants : l'objectif est de favoriser l'achat dans l'ancien, le recyclage de logements vétustes ou vacants et de promouvoir des travaux de qualité performants énergétiquement ;
 - pour les ménages en place : l'objectif est le maintien dans les lieux, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et le traitement de l'habitat dégradé et/ou indigne ;
- pour les propriétaires bailleurs, les objectifs sont :
 - de réhabiliter des immeubles complets dégradés, de lutter contre la vacance, de favoriser une offre locative à loyers maîtrisés de qualité et performante énergétiquement ;
- pour les copropriétaires, les objectifs sont :
 - d'améliorer les parties communes de copropriétés anciennes, dégradées ou médiocres ;
 - de redresser le fonctionnement de certaines copropriétés anciennes dégradées et de promouvoir des travaux de requalification ;
 - de renforcer la qualité énergétique et thermique des grandes copropriétés fragiles, notamment celles construites dans les années d'après-guerre.

Il est précisé que ces aides ne seront mobilisables que sur le périmètre de l'OPAH-RU.

3. Eléments financiers

Le coût prévisionnel de l'OPAH-RU sur le centre-ville de Saint-Chamond pour les cinq années est de 1 800 000 € TTC. Il se décompose comme suit :

- Volet « animation » : 1 000 000 € TTC sur lequel est attendu un financement prévisionnel de l'Anah à hauteur de 505 000 €, soit une charge nette prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole de 495 000 €. Cette participation financière prendra la forme d'un financement à Cap Métropole dans le cadre d'un contrat d'AMO puis d'une concession d'aménagement en cours de préparation. Il est précisée que la participation de l'Anah sera versée à Saint-Etienne Métropole ;
- Volet « aides aux travaux » : 4 200 000 € de financement dont 800 000 € de participation prévisionnelle de la Métropole et 3 400 000 € de financements de l'Anah et du programme « Habiter Mieux » au profit des propriétaires.

L'engagement de ce dispositif devrait permettre de générer un montant global de travaux de réhabilitation évalué à près de 9 000 000 €.

4. Résultats de la concertation

L'article L.303-1 du CCH prévoit une concertation obligatoire pour les OPAH avec une mise à disposition de la convention au public. Avant sa signature, le projet de convention a fait l'objet d'une consultation du 08/02/2019 au 08/03/2019 par voie électronique (site internet de la Métropole avec un recueil des observations) et par voie papier (à la Maison des Projets du centre-ville et au siège de Saint-Etienne Métropole avec un registre de concertation).

Il est précisé que les observations recueillies au terme de la période de concertation réglementaire (08/03/2019) seront intégrées au présent rapport.

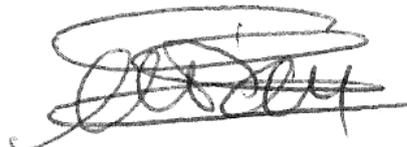
La convention d'OPAH-RU est annexée au présent rapport.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Saint-Chamond ;**
- **valide le projet de convention de mise en œuvre de l'OPAH-RU ;**
- **acte un montant de la participation financière prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole à hauteur de 1 800 000 € pour le soutien à la réalisation des travaux et pour l'ingénierie (dont recettes de l'Anah) ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer les conventions correspondantes et à engager toutes les démarches administratives afférentes ;**
- **la dépense correspondant aux aides aux travaux est imputée à l'opération ONA – destination HABR3 du budget habitat des exercices 2019 et suivants ;**
- **la dépense et les recettes correspondant à l'ingénierie sont imputées au chapitre n°204 destination CHAM du budget habitat des exercices 2019 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité avec 1 abstention.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU