

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JANVIER 2020

DELIBERATION N°2020.00052

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

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 14 janvier 2020

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 84

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de voix : 94

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Eric BARGAIN,
M. Jean-François BARNIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER,
M. Eric BERLIVET, 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, Mme Viviane COGNASSE,
M. Jean-Noël CORNUT, M. Paul CORRIERAS, M. Charles DALLARA,
M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Gilles ESTABLE, M. Marc FAURE, M. Bernard FAUVEL,
Mme Annick FAY, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT,
Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST, M. Guy FRANCON,
M. André FRIEDENBERG, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON,
Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON, Mme Annie GREGOIRE,
M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET, Mme Christiane JODAR,
Mme Laurence JUBAN, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME,
M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ,
M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, M. Pascal MAJONCHI,
M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON, Mme Stéphanie MOREAU,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, 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, M. Marc ROSIER, M. Jean-Louis ROUSSET,
M. Jean-Marc SARDAT, M. Alain SCHNEIDER, Mme Nadia SEMACHE,
M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Marie-Hélène THOMAS,
M. Daniel TORGLIES, M. Stéphane VALETTE, M. Alain VERCHERAND,
Mme Anne-Françoise VIALON, M. Enzo VIVIANI, Mme Catherine ZADRA

RECUE EN PREFECTURE
Le 04 février 2020

VIA DOTELEC - iXBus

93 02-042-24620770-20200127-0202000520

DATE D'APPHICACON: 04 Février 2020

Pouvoirs :

Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Frédéric DURAND donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS,
M. Christian FAYOLLE donne pouvoir à M. Marc ROSIER,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Charles DALLARA,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à Mme Catherine ZADRA,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
Mme Caroline MONTAGNIER donne pouvoir à M. Eric BARGAIN,
Mme Monique ROVERA donne pouvoir à M. Henri BOUTHEON

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, M. Lionel BOUCHER, Mme Anne DE BEAUMONT,
M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Christophe FAVERJON, M. Pierre FAYOL NOIRETERRE,
M. Luc FRANCOIS, M. Marc JANDOT, Mme Raphaëlle JEANSON,
Mme Corinne L'HARMET-ODIN, M. Michel MAISONNETTE, Mme Pascale MARRON,
M. Yves MORAND, Mme Djida OUCHAOUA, Mme Christiane RIVIERE,
M. Jean-Claude SCHALK, M. Gérard TARDY, M. Georges ZIEGLER

Secrétaire de Séance :

M. Rémy GUYOT

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JANVIER 2020

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

La reconquête de l'attractivité résidentielle et le renouvellement urbain sont une priorité du projet de la Métropole. Le 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) axe fortement ses interventions sur l'habitat privé existant. Il s'agit d'accélérer la requalification et l'adaptation du parc de logements, de résorber la vacance et de traiter l'habitat indigne.

La stratégie d'intervention proposée, vise à améliorer l'attractivité des secteurs cumulant une concentration d'habitat dégradé, une paupérisation des ménages et un déficit d'attractivité. Pour ce 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 en articulation avec des projets urbains structurants.

L'OPAH-RU de Firminy s'inscrit dans ce cadre et traduit une ambition de reconquête et de valorisation du centre-ville.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis en évidence 44 maisons et immeubles dégradés et 67 médiocres. **Dans l'échantillon étudié, les immeubles nécessitent très souvent une réhabilitation complète (parties communes et privatives) avec des propriétaires occupants souvent âgés avec de faibles ressources.**

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

- donner une nouvelle attractivité au centre-ville ;
- développer la mixité sociale et offrir des produits logements diversifiés (locatif, accession,...) ;
- améliorer la qualité résidentielle existante et notamment le confort thermique des logements ;
- répondre aux besoins des ménages en place, notamment ceux liés au vieillissement.

Ce projet porte sur une opération d'aménagement d'ensemble incluant la requalification d'îlots dégradés, des démolitions, et la restauration immobilière d'immeubles anciens vétustes, qui fera l'objet de l'élaboration d'une concession d'aménagement passée avec la SPL Cap Métropole.

Le volet habitat 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. L'animation de l'OPAH RU démarrera dès la signature de la convention, dans le cadre d'une AMO confiée la Société Publique Locale Cap Métropole. Ces missions seront intégrées dans une concession d'aménagement dans un second temps.

1. La convention d'OPAH-RU

L'OPAH-RU permet de combiner plusieurs actions : un volet incitatif pour aider les propriétaires à réhabiliter leurs logements ou leurs immeubles d'habitation, le traitement de l'habitat indigne, les interventions sur la rénovation énergétique des logements, les dispositifs d'accompagnement social des ménages.

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

- une durée d'intervention de cinq ans (2020-2025) ;
- des objectifs : améliorer la qualité et le confort des logements, résorber les situations de mal-logement et lutter contre l'habitat indigne, améliorer l'offre résidentielle et diversifier certains segments du marché, 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 120 logements à réhabiliter sur 5 ans : 80 logements occupés par leurs propriétaires et 40 logements locatifs et un accompagnement de 21 copropriétés (représentant 208 logements) ;
- un dispositif partenarial mobilisant la ville de Firminy, l'Etat, l'Anah, le Département de la Loire, la Caisse d'Allocations Familiales, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et Action Logement.

Les études pré opérationnelles ont mis en exergue des problématiques nécessitant des études plus approfondies qui devraient permettre d'apporter des précisions sur les points suivants :

- les priorités et le programme d'action en matière d'intervention commerciale à l'échelle du centre-ville ;
- les priorités et le programme d'action en matière d'aménagement à l'échelle du centre-ville et du secteur Layat/ Bas Mas.

Il est précisé que l'Etat a souhaité que les résultats de ces études soient présentés lors d'un comité de pilotage à programmer au second trimestre 2020. En fonction des orientations qui seront retenues et de leur impact sur les objectifs de la présente convention, une modification de la convention pourrait être réalisée par voie d'avenant.

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'une AMO puis d'une concession d'aménagement ;
- apporter des aides financières aux travaux réalisés par les propriétaires dans le cadre de l'OPAH-RU.

Il est proposé que les aides de la Métropole en faveur de l'amélioration de l'habitat privé soient ciblées avec des objectifs précis par type de ménages :

- pour les propriétaires occupants :
 - 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 ;

- 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 les immeubles complets dégradés, de lutter contre la vacance, de favoriser l'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 qui ne présentent pas de difficulté de gestion ;
 - de redresser le fonctionnement de certaines copropriétés anciennes dégradées et de promouvoir des travaux de requalification ;

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 la commune de Firminy, pour les cinq années est de 1 650 000 € TTC. Il se décompose comme suit :

- volet « animation » : 920 000 € TTC sur lequel est attendu un financement prévisionnel de l'Anah de 332 140 €, soit une charge nette prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole de 587 860 €. Cette participation financière prendra la forme d'un financement à Cap Métropole dans le cadre d'une AMO puis d'une concession d'aménagement. Il est précisé que la participation de l'Anah sera versée à Saint-Etienne Métropole ;
- volet « aides aux travaux » : 3 248 500 € de financements dont 730 000 € de participation prévisionnelle de la Métropole et 2 518 500 € de financements de l'Anah.

4. Résultat 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 11 décembre 2019 au 11 janvier 2020, par voie électronique (site internet de la Métropole, avec un recueil des observations) et par voie papier (à la Mairie de Firminy et au siège de Saint-Etienne Métropole avec un registre de concertation).

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

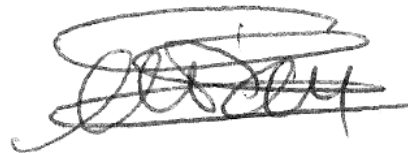
Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouveau Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Firminy ;**
- **valide le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouveau Urbain (OPAH-RU) ;**

- acte un montant de participation financière prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole à hauteur de 1 650 000 € pour le soutien à la réalisation des travaux et pour l'ingénierie. Une recette prévisionnelle de l'ANAH de 332 140 € étant attendue sur la partie ingénierie ;
- 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 sera imputée à l'opération ONA – destination HABR3 du budget habitat des exercices 2020 et suivants ;
- la dépense et les recettes correspondant à l'ingénierie seront imputées au chapitre n°204 destination FIRH du budget habitat des exercices 2020 et suivants.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU