

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JANVIER 2022

DELIBERATION N°2022.00044

LANCEMENT DE L'OPAH COPROPRIETE DEGRADEE CONCORDE-CARAVELLE SUR LE QUARTIER DE LA CHAPELLE A ANDREZIEUX-BOUTHEON : SIGNATURE DE LA CONVENTION

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 21 janvier 2022

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 92

Nombre de pouvoirs : 18

Nombre de voix : 110

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Gilles BOUDARD, M. Henri BOUTHEON, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Christophe CHALAND, Mme Catherine CHAPARD, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, M. Germain COLLOMBET, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Jordan DA SILVA, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL, M. Christian DUCCESCHI, Mme Marie-Pascale DUMAS, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Frédéric DURAND, M. Jean DUVERGER, M. David FARA, 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, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Jacques GUARINOS, M. Rémy GUYOT, M. Georges HALLARY, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Bernard LAGET représenté par Mme Marie José MAKAREINIS, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, Mme Fabienne MARMORAT, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Solange MORERE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Tom PENTECOTE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Marie-Jo PEREZ, M. Marc PETIT, Mme Nicole PEYCELON,

RECU EN PREFECTURE

Le 08 février 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20220127-D20220004410

DATE D'AFFICHAGE :08 février 2022

Mme Christel PFISTER, M. Jean-Philippe PORCHEROT, Mme Clémence QUELENNEC, M. Ali RASFI, M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, Mme Corinne SERVANTON, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, M. Daniel TORGUES, M. Jacques VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Abdelouahb BAKLI donne pouvoir à M. Patrick MICHAUD,
M. Jean-Luc BASSON donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Caroline BENOUMELAZ donne pouvoir à M. Vincent BONY,
Mme Audrey BERTHEAS donne pouvoir à M. Julien VASSAL,
Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Christian SERVANT,
M. Kamel BOUCHOU donne pouvoir à Mme Marie-Christine GOURBEYRE,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
Mme Laura CINIERI donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
Mme Viviane COGNASSE donne pouvoir à M. Jordan DA SILVA,
M. Fabrice DUCRET donne pouvoir à M. Jérôme GABIAUD,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à M. Tom PENTECOTE,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. Pascal GONON,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Marc JANDOT donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. Claude LIOGIER donne pouvoir à Mme Pascale LACOUR,
Mme Brigitte REGEFFE donne pouvoir à M. Tom PENTECOTE,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à Mme Isabelle DUMESTRE

Membres titulaires absents excusés :

M. Eric BERLIVET, M. Patrick BOUCHET, M. Philippe DENIS, M. François DRIOL,
M. Martial FAUCHET, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOCQ, M. Yves MORAND,
Mme Djida OUCHAOUA, M. Jean-Louis ROUSSET, M. Marc TARDIEU, M. Gérard TARDY,
Mme Eliane VERGER LEGROS

Secrétaire de Séance :

M. Tom PENTECOTE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JANVIER 2022

LANCEMENT DE L'OPAH COPROPRIETE DEGRADEE CONCORDE-CARAVELLE SUR LE QUARTIER DE LA CHAPELLE A ANDREZIEUX-BOUTHEON : SIGNATURE DE LA CONVENTION

Le redressement et la réhabilitation des copropriétés est un enjeu majeur de la Métropole. Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH3 a montré que les grandes copropriétés construites dans les années 1950 à 1970 cumulent plusieurs difficultés : un bâti dégradé ou vieillissant, des ménages aux revenus modestes, des coûts d'entretien et de charges élevées, des équipements obsolètes, une faible performance énergétique. Ces difficultés entraînent une dépréciation immobilière importante.

Les actions conduites dans le cadre du PLH ont montré l'importance d'accompagner ces copropriétés pour améliorer leur gestion et pour les amener vers la réalisation de travaux de requalification. Sans un accompagnement et une intervention publique, la situation de ces copropriétés se dégrade significativement. L'enjeu est d'éviter leur basculement dans une spirale de dévalorisation qui présente des risques de dysfonctionnements urbains et sociaux importants pouvant impacter les conditions de vie des habitants et l'attractivité de certains quartiers.

La copropriété Concorde-Caravelle est localisée à Andrézieux-Bouthéon dans le quartier de « La Chapelle » qui est classé en QPV au titre de la géographie prioritaire du contrat de ville. Le quartier de La Chapelle comptabilise environ 2 500 habitants et 1 300 logements dont 66 % de logements sociaux. La copropriété est composée de deux bâtiments pour un total de 204 logements, elle a été construite en deux temps, un premier bâtiment a été construit en 1973 et un deuxième en 1975.

Elle se trouve dans un secteur bien desservi, à proximité des axes routiers, des commerces de détail et de plusieurs équipements sportifs. Par ailleurs, ce quartier est en pleine mutation en matière d'habitat, les bailleurs sociaux ont entrepris d'importants travaux de réhabilitation de leur parc et réalisé plusieurs démolitions.

La copropriété a bénéficié sur la période 2013-2016 d'un dispositif d'accompagnement « POPAC » qui a permis de réaliser un diagnostic approfondi et d'améliorer son fonctionnement (mise en place d'une commission impayés, accélération des procédures coercitives...). Mais ces actions se sont révélées insuffisantes et la copropriété reste fragile. Malgré la réalisation d'un certain nombre de travaux initiés par le syndic, les logements se dégradent de l'intérieur du fait d'une isolation insuffisante et/ou défectueuse. Les propriétaires occupants aux revenus modestes, voire très modestes n'ont pas la capacité d'investir et de supporter le coût des travaux nécessaires.

A la vue de la situation et en accord avec la commune d'Andrézieux-Bouthéon et l'ANAH, un dispositif d'intervention de type OPAH copropriété dégradée est proposé. Ce dispositif doit

permettre d'appréhender les différentes problématiques dans leur globalité et de redresser durablement la copropriété.

1. Caractéristiques de l'OPAH-Copropriété Dégradée

- Une maîtrise d'ouvrage de Saint-Etienne-Métropole (animation et aides aux travaux, adossées à la réglementation de l'ANAH) ;
- Une durée de 5 ans (2022 à 2027) ;
- Des objectifs :
 - optimisation du fonctionnement (consolidation des instances de gestion, redressement financier, maîtrise des charges, amélioration de l'organisation...),
 - réhabilitation, amélioration de la performance énergétique et inscription dans une démarche d'entretien,
 - veille et revalorisation immobilière.
- Un partenariat élargi : ANAH, ville d'Andrézieux-Bouthéon, Département de la Loire, CAF, ADIL42, Alec42, Procvivis,
- Un accompagnement réalisé par un prestataire désigné dans le cadre d'un appel d'offre ouvert et qui ne donnera lieu à aucune rémunération de la part des copropriétaires. Saint-Etienne-Métropole s'engage à financer la mission d'animation et à apporter des aides financières aux travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre de cette opération dans la limite des budgets affectés.

2. Eléments financiers et prévisionnels

La participation de la Métropole à la mise en œuvre de l'OPAH copropriété dégradée pour les 5 ans, se décompose comme suit :

- volet animation : 300 000 € avec un financement de l'ANAH attendu à hauteur de 200 000 € pour l'accompagnement de la copropriété, soit une charge nette prévisionnelle pour Saint-Etienne-Métropole de 100 000 € ;
- volet aides aux travaux : 610 000 € qui permettront de générer un montant global de travaux de l'ordre de 2,7 M€ en fonction du programme de travaux validé qui reste à définir.

Il est précisé que ces crédits sont inscrits à la PPI Habitat de Saint-Etienne-Métropole.

Au vu de l'article L.303-1 du CCH prévoyant une concertation obligatoire du public avec une mise à disposition de la convention, le projet de convention a fait l'objet d'une consultation du 30 novembre 2021 au 30 décembre 2021 par voie électronique sur le site de la Métropole et par voie papier en Mairie et au siège de Saint-Etienne-Métropole. Au terme de la période de concertation réglementaire, il est précisé qu'aucune observation n'a été portée sur les registres.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le lancement d'une OPAH Copropriété Dégradée sur la copropriété Concorde-Caravelle, située dans le quartier de La Chapelle, à Andrézieux-Bouthéon ;**
- **valide le projet de convention de mise en œuvre de l'OPAH Copropriété Dégradée ;**

- autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer la convention correspondante et à engager toutes les démarches administratives correspondantes ;
- acte le montant de la participation financière de Saint-Etienne-Métropole à hauteur de 910 000 € pour la réalisation des travaux et pour l'ingénierie (dont recettes de l'ANAH) sous réserve de la création de l'autorisation de programme qui sera proposée lors du vote du budget primitif 2022 au Conseil Métropolitain du 24/03/2022 ;
- les dépenses correspondantes seront imputées à l'opération n°308 et à la destination HABR3 pour les aides aux travaux et HABI3 pour les dépenses d'animation ;
- les recettes correspondantes seront perçues au chapitre 13 du budget habitat.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU