

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 06 OCTOBRE 2022

DELIBERATION N°2022.00448

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - INTERVENTIONS EN DIRECTION DES GRANDES COPROPRIETES FRAGILISEES - COPROPRIETE LE GUIZAY II A SAINT-ETIENNE - LANCEMENT D'UNE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 30 septembre 2022

Nombre de membres en exercice : 71
Nombre de présents : 48
Nombre de pouvoirs : 12
Nombre de voix : 60

Président de séance : M. Gaël PERDRIAU,
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. Bernard BONNET, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, M. Denis CHAMBE, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Philippe DENIS, M. François DRIOL, M. Frédéric DURAND, M. David FARA, M. Christophe FAVERJON, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Rémy GUYOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Julien LUYA, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
Mme Françoise BERGER donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,
M. Eric BERLIVET donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Vincent BONY donne pouvoir à M. Michel GANDILHON,

RECU EN PREFECTURE

Le 17 octobre 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20221006-D20220044810

Date de mise en ligne : 17 octobre 2022

Mme Stéphanie CALACIURA donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
M. Charles DALLARA donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Christian DUCCESCHI donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,
Mme Sylvie FAYOLLE donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
M. Pascal GONON donne pouvoir à M. Guy FRANCON,
M. Denis LAURENT donne pouvoir à M. Gilles PERACHE,
M. Marc TARDIEU donne pouvoir à Mme Frédérique CHAVE,
M. Gilles THIZY donne pouvoir à M. Denis BARRIOL

Membres titulaires absents excusés :

M. Cyrille BONNEFOY, M. Jordan DA SILVA, M. Fabrice DUCRET, M. Martial FAUCHET,
M. Jérôme GABIAUD, M. Marc JANDOT, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ,
M. Yves MORAND, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 06 OCTOBRE 2022

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - INTERVENTIONS EN DIRECTION DES GRANDES COPROPRIETES FRAGILISEES - COPROPRIETE LE GUIZAY II A SAINT-ETIENNE - LANCEMENT D'UNE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) a identifié plus de 4 000 copropriétés présentant des signes de fragilité et plus de 1 000 qui cumuleraient plusieurs difficultés. Il s'agit majoritairement de copropriétés de moins de 25 logements et construites avant 1950. Toutefois, même si les grandes copropriétés de conception plus moderne représentent uniquement 10 % des copropriétés de la Métropole, elles représentent un logement collectif sur deux. Une cinquantaine d'entre-elles seraient classées comme dégradées.

Face à ce constat, le Programme local de l'habitat a défini la stratégie d'intervention suivante :

- poursuivre et renforcer l'observation et le repérage des copropriétés,
- mettre en place des dispositifs adaptés sur les copropriétés fragiles et dégradées (OPAH, PIG, Plan de Sauvegarde, POPAC...),
- soutenir la massification de la rénovation énergétique de l'ensemble des copropriétés par la poursuite de l'accompagnement de l'Alec 42 et le soutien financier de la Métropole aux travaux de rénovation énergétique,
- encourager la mobilisation des copropriétaires et développer le partenariat avec les syndicats et gestionnaires de copropriétés.

La copropriété Le Guizay II sise 2-4 rue Lissagaray à Saint-Etienne, entre le quartier Bellevue et le Valfuret, est une des copropriétés présentant des signes inquiétants de dysfonctionnement.

Elle compte 132 logements répartis sur trois bâtiments à usage d'habitation, construits entre 1958 et 1962. L'environnement de la résidence est marqué par sa proximité immédiate avec la RN88 (notamment le bâtiment A), le parc naturel du Valfuret, et un tissu composé essentiellement de maisons individuelles ou de petits collectifs.

L'état de la copropriété se dégrade au fil du temps, on observe un déficit d'entretien, une absence d'isolation et des déperditions énergétiques, des nuisances dues à la voirie bruyante, la présence de propriétaires modestes avec une hausse des impayés, et une progressive dépréciation immobilière. Il est précisé que le quartier n'est pas inscrit en contrat de ville.

La copropriété a déjà bénéficié d'un accompagnement de la Métropole dans le cadre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) conduit de fin 2013 à fin 2016. Ce dispositif a permis d'agir sur le traitement des petits débiteurs mais le redressement complet et la rénovation énergétique globale de cet ensemble immobilier n'ont pas pu aboutir.

Au regard des politiques publiques les principaux enjeux suivants peuvent être soulignés : la requalification de l'habitat, la **correction et la prévention de l'exposition** de la population au bruit dans le cadre du plan de prévention du bruit dans l'environnement, l'amélioration de l'insertion urbaine de la RN 88 et de ses franges dans le cadre du plan guide du Programme Partenarial d'Aménagement (PPA), le lien avec les travaux de découverte du Furet.

Compte tenu de la conjonction des difficultés et des enjeux des politiques publiques, il est proposé en accord avec la ville de Saint-Etienne une étude pré-opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine. L'étude sera conduite sur une durée d'un an et se décomposera en trois phases :

- approfondissement du diagnostic ;
- proposition de différents scénarii d'intervention ;
- approfondissement de deux scénarii permettant de proposer une sortie opérationnelle.

Le coût de l'étude est évalué à 80 000 € HT soit 96 000 € TTC. Le montage financier prévisionnel prévoit une participation de l'Anah à hauteur de 50 % avec un plafond de dépenses de 100 000 € HT, soit 40 000 € de recettes prévisionnelles. La charge nette prévisionnelle pour Saint-Etienne Métropole est de 56 000 €. Les crédits sont inscrits à la PPI habitat pour la période 2021-2026.

Le choix du prestataire sera fait dans le cadre d'un marché à procédure adaptée.


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

- **approuve le lancement d'une étude pré-opérationnelle sur la copropriété « Le Guizay II » sise 2-4 rue Lissagaray à Saint-Etienne pour un montant prévisionnel de dépenses de 96 000 € TTC,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à engager le montant de l'enveloppe financière attribuée à cette action, à signer tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre et à demander une subvention auprès de l'Anah d'un montant prévisionnel de 40 000 €,**
- **la dépense correspondante sera imputée à l'opération n°308 de la destination HABI3 du budget habitat des exercices 2022 à 2024,**
- **les recettes correspondantes seront perçues au chapitre 13 du budget habitat des exercices 2022 à 2024.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

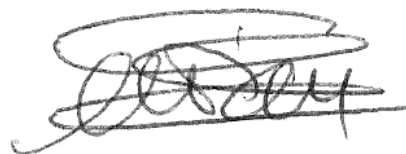
Mme Delphine JUSSELME ne prend pas part au vote.

Pour extrait,
La secrétaire de Séance,



Siham LABICH
4^{ème} Vice-Présidente

Le Président,



Gaël PERDRIAU