

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2017**

**DELIBERATION N°CC/2017.00210**

**MISE EN PLACE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) EN DIRECTION DE QUATRE COPROPRIETES FRAGILES ET DEGRADEES SITUEES SUR LE QUARTIER DE LA COTONNE A SAINT-ETIENNE - SIGNATURE DE LA CONVENTION CADRE PARTENARIALE**

Le Conseil Communautaire a été convoqué le 22 juin 2017

Nombre de membres en exercice : 112  
Nombre de présents : 64  
Nombre de pouvoirs : 16  
Nombre de voix : 80

**Membres titulaires présents :**

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, M. Bernard BONNET, M. Lionel BOUCHER, Mme Marie-Christine BUFFARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, M. Paul CORRIERAS, Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Marc FAURE, Mme Annick FAY, M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST, M. Guy FRANCON, M. André FRIEDENBERG, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Annie GREGOIRE, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, Mme Siham LABICH, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON, Mme Caroline MONTAGNIER, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gaël PERDRIAU, M. Marc PETIT, M. Florent PIGEON, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Louis ROUSSET, M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK, Mme Nadia SEMACHE, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Stéphane VALETTE, M. Enzo VIVIANI

**REÇU EN PREFECTURE**

**Le 11 juillet 2017**

**VIA DOTELEC - iXBus**

042-244200770-20170411-D20170021010-DE

DATE D'AFFICHAGE :20170711

**Pouvoirs :**

Mme Nora BERROUKECHE donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,  
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,  
M. Jean-Noël CORNUT donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,  
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,  
M. Bernard FAUVEL donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,  
Mme Christiane JODAR donne pouvoir à Mme Delphine JUSSELME,  
M. Robert KARULAK donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,  
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,  
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,  
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,  
Mme Fabienne PERRIN donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,  
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO donne pouvoir à Mme Marie-Christine BUFFARD,  
Mme Monique ROVERA donne pouvoir à M. Jean-François BARNIER,  
M. Joseph SOTTON donne pouvoir à M. Marc PETIT,  
Mme Anne-Françoise VIALLOON donne pouvoir à M. Jean-Paul RIVAT,  
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS

**Membres titulaires absents excusés :**

M. Henri BOUTHEON, M. Paul CELLE, M. Marc CHAVANNE, M. Gabriel DE PEYRECAVE,  
M. Gilles ESTABLE, M. Christophe FAVERJON, M. Christian FAYOLLE,  
M. Jean-Claude FLACHAT, M. Luc FRANCOIS, M. Roland GOUJON, M. Rémy GUYOT,  
M. Daniel JACQUEMET, Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Laurence JUBAN,  
M. Samy KEFI-JEROME, M. Bernard LAGET, M. Julien LUYA, Mme Pascale MARRON,  
Mme Stéphanie MOREAU, Mme Djida OUCHAOUA, M. Yves PARTRAT,  
M. Gilles PERACHE, Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER, Mme Christine ROUX,  
M. Jean-Marc SARDAT, M. Alain SCHNEIDER, M. Gérard TARDY,  
Mme Marie-Hélène THOMAS, M. Alain VERCHERAND, M. Maurice VINCENT,  
M. Georges ZIEGLER

**Secrétaire de Séance :**

M. Marc CHASSAUBÈNE

## **DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2017**

### **MISE EN PLACE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) EN DIRECTION DE QUATRE COPROPRIETES FRAGILES ET DEGRADEES SITUEES SUR LE QUARTIER DE LA COTONNE A SAINT-ETIENNE - SIGNATURE DE LA CONVENTION CADRE PARTENARIALE**

Le parc de copropriétés fragiles constitue un enjeu de taille pour Saint-Etienne Métropole. Le territoire compte plus de 1 000 copropriétés fragilisées principalement localisées sur Saint-Etienne et les communes urbaines de fonds de vallée (Gier et Ondaine). 48 grandes copropriétés de plus de 25 logements ont été recensées à fort potentiel de fragilité, dont 11 comptent plus de 100 logements.

Ces grandes copropriétés, construites dans les années 1950 à 1970, cumulent plusieurs difficultés : un paysage urbain marqué par du bâti privé dégradé ou vieillissant, des ménages aux revenus modestes, des coûts d'entretien et de charges élevés, des problèmes d'équipements obsolètes, de performance énergétique faible, une dépréciation immobilière...

Les actions conduites dans le cadre du PLH ont montré l'importance d'accompagner ces copropriétés pour les amener vers la réalisation de travaux de requalification et l'amélioration de leur gestion. En effet, leur dégradation présente des risques de dysfonctionnements urbains et sociaux importants qui peuvent impacter les conditions de vie des habitants et l'attractivité de certains quartiers.

Le quartier de La Cotonne comptabilise environ 4 600 habitants et 1 900 logements (38 % de logements sociaux et 62 % de logements privés). Ce quartier fait l'objet, depuis plusieurs années, d'une attention particulière des acteurs publics (Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne Métropole et leurs partenaires). Le secteur est inscrit en géographie prioritaire, Quartier Politique de la Ville (QPV) au titre du Contrat de Ville et a été retenu en Quartier d'Intérêt Régional (PRIR) par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

L'enjeu du futur programme ANRU sera de consolider la vocation résidentielle de la Cotonne-Montferré et de requalifier massivement les fonctions urbaines présentes mais en perte de vitesse (commerces, équipements publics, services), tout en valorisant le potentiel environnemental du site.

Plusieurs démolitions du parc social le plus dégradé et des réhabilitations thermiques ont eu lieu ou sont actées à moyen terme par les bailleurs sociaux. Concernant le parc privé, les copropriétés Cotonne 1, Cotonne 2, Cotonne 3 et Les Terrasses du Midi ont bénéficié d'un accompagnement dans le cadre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) conduit de 2013 à 2016.

Ce dispositif POPAC a permis de dresser un diagnostic approfondi, d'élaborer des audits énergétiques et des plans de patrimoine, d'optimiser l'organisation et le fonctionnement de chaque copropriété, et enfin d'amorcer leur redressement financier.

Malgré des résultats encourageants, ces copropriétés construites dans les années 1970 qui comptent 574 logements (87 % du parc des copropriétés du quartier) restent fragiles. Le processus de dévalorisation s'accroît avec des ventes immobilières à bas prix ou parfois sans preneurs, un cadre bâti vétuste voire dégradé et des copropriétaires aux revenus modestes qui n'ont pas la capacité d'assumer le coût des travaux de réhabilitation conséquents qui permettraient de redonner une attractivité à ce patrimoine.

Sans intervention publique, la situation de ces copropriétés risque de se dégrader significativement. L'enjeu est d'éviter le basculement de ce patrimoine dans une spirale de dévalorisation qui nécessiterait ultérieurement des interventions plus importantes et plus coûteuses, et de les inscrire dans une dynamique de projet urbain en articulation avec le futur programme ANRU.

Compte tenu de ces éléments, Saint-Etienne Métropole a décidé de mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) copropriétés fragiles et dégradées sur les quatre copropriétés de La Cotonne, en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et la Ville de Saint-Etienne.

## **1. Caractéristiques et objectifs de l'OPAH Copropriétés fragiles et dégradées**

Les principales caractéristiques et objectifs de l'OPAH sont les suivants :

- un ciblage sur quatre copropriétés : Cotonne 1 (235 logements), Cotonne 2 (187 logements), Cotonne 3 (78 logements) et Les Terrasses du Midi (74 logements) ;
- trois objectifs :
  - l'optimisation du fonctionnement des copropriétés (consolidation des instances de gestion, redressement financier, maîtrise des charges, amélioration de l'organisation...);
  - la réhabilitation et l'amélioration de la performance énergétique des logements, ainsi que l'inscription des copropriétés dans une démarche d'entretien ;
  - la veille et la revalorisation immobilière.
- la mise en place d'un accompagnement sur-mesure adapté aux enjeux et aux besoins de chaque copropriété. Cet accompagnement sera gratuit pour les copropriétaires et portera plus particulièrement sur l'incitation à la réalisation des travaux adaptés à chaque besoin des copropriétés ;
- une durée d'intervention de cinq ans (2017-2022) ;
- un dispositif partenarial conduit avec la Ville de Saint-Etienne, l'Etat, l'Anah, le Département de la Loire, la Caisse d'Allocations familiales (CAF) 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 copropriétés fragiles et dégradées. Un opérateur sera désigné pour les cinq années du dispositif.

La consultation fera l'objet d'un appel d'offre ouvert. Les prestations sont rémunérées selon un prix global et forfaitaire et des prix unitaires ;

- financer la mission d'animation menée par l'opérateur de l'OPAH ;
- apporter des aides financières aux travaux de réhabilitation réalisés par les copropriétés dans le cadre de l'OPAH.

Une convention est nécessaire pour formaliser les modalités d'intervention de chaque partenaire au titre de l'OPAH copropriétés fragiles et dégradées, à savoir l'Etat, l'Anah, le Département, la Ville de Saint-Etienne, la CAF, Action Logement et Saint-Etienne Métropole.

L'adhésion des copropriétés au dispositif sera formalisée dans un protocole d'accord signé entre chaque copropriété, Saint-Etienne Métropole et la Ville de Saint-Etienne.

### **3. Eléments financiers prévisionnels**

Le montant prévisionnel du coût de l'OPAH copropriétés fragiles et dégradées sous maîtrise d'ouvrage de Saint-Etienne Métropole pour les cinq années est de 1 800 000 € TTC. Il se décompose comme suit :

- volet animation : 400 000 €, sur lequel est attendu un financement de l'Anah à hauteur de 115 500 € pour l'accompagnement des copropriétés, soit une charge nette prévisionnelle pour Saint-Etienne Métropole de 284 500 € ;
- volet aide aux travaux : une participation financière prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole de 1 400 000 €. L'engagement par Saint-Etienne Métropole devrait permettre de générer un montant global de travaux de l'ordre de 7 M€ à 16 M€ (en fonction du niveau de performance énergétique des travaux qui sera défini).

Ces crédits sont inscrits au Programme Pluriannuel d'Investissement de Saint-Etienne Métropole 2014-2020.

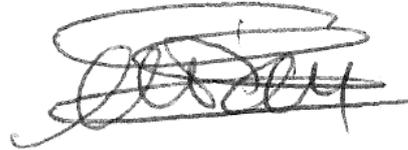
#### **Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :**

- **approuve le lancement d'une OPAH copropriétés fragiles et dégradées sur les quatre copropriétés situées sur le quartier de La Cotonne à Saint-Etienne ;**
- **valide le projet de convention de mise en œuvre de l'OPAH copropriétés fragiles et dégradées ;**
- **acte le montant de la participation financière prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole à hauteur de 1 800 000 € pour la réalisation des travaux et pour l'ingénierie (dont recettes Anah) et crée l'autorisation de programme correspondante ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer la convention correspondante, le protocole d'accord avec chaque copropriété et engage toutes les démarches administratives correspondantes ;**

- la dépense correspondante sera imputée à l'opération n°308 et à la destination HAB-REHAB2 du budget habitat des exercices 2017 à 2022 ;
- les recettes correspondantes seront perçues au chapitre 13 du budget habitat des exercices 2017 à 2022, conformément aux autorisations de programme et crédits de paiement.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,  
Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gaël Perdriau', written over a horizontal line.

Gaël PERDRIAU