

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 07 FEVRIER 2019

DELIBERATION N°2019.00041

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - MISE EN PLACE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) SUR LE QUARTIER TARENTAIZE BEAUBRUN COURIOT A SAINT-ETIENNE - SIGNATURE DE LA CONVENTION PARTENARIALE

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 31 janvier 2019

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 70

Nombre de pouvoirs : 13

Nombre de voix : 83

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-François BARNIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS, M. Paul CELLE, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Viviane COGNASSE, M. Paul CORRIERAS, Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Frédéric DURAND, M. Bernard FAUVEL, M. Christophe FAVERJON, 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. Marc JANDOT, Mme Christiane JODAR, Mme Laurence JUBAN, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Michel MAISONNETTE, M. Gérard MANET, Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Fabienne PERRIN, M. Marc PETIT, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Marc ROSIER, M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Monique ROVERA, M. Jean-Claude SCHALK, M. Alain SCHNEIDER, Mme Nadia SEMACHE, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Marie-Hélène THOMAS, M. Daniel TORGUES,

RECU EN PREFECTURE

Le 13 février 2019

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20190207-D20190004110-DE

DATE D'AFFICHAGE :20190213

M. Alain VERCHERAND, Mme Anne-Françoise VIALLO, M. Enzo VIVIANI,
Mme Catherine ZADRA

Pouvoirs :

M. Jean-Alain BARRIER donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Christiane JODAR,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Marc CHAVANNE donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
M. Christian FAYOLLE donne pouvoir à M. Marc ROSIER,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à Mme Catherine ZADRA,
M. Pascal MAJONCHI donne pouvoir à M. Michel MAISONNETTE,
Mme Brigitte MASSON donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO donne pouvoir à Mme Anne-Françoise VIALLO,
M. Joseph SOTTON donne pouvoir à Mme Sylvie FAYOLLE,
M. Stéphane VALETTE donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE

Membres titulaires absents excusés :

Mme Nicole AUBOURDY, M. Lionel BOUCHER, M. Henri BOUTHEON,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Jean-Noël CORNUT, M. Gabriel DE PEYRECAVE,
M. Gilles ESTABLE, Mme Marie-Dominique FAURE, M. Marc FAURE, Mme Annick FAY,
M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, M. Luc FRANCOIS, M. Daniel JACQUEMET,
Mme Raphaëlle JEANSON, M. Robert KARULAK, Mme Corinne L'HARMET-ODIN,
M. Yves LECOCQ, Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, M. Julien LUYA,
Mme Pascale MARRON, Mme Stéphanie MOREAU, Mme Djida OUCHAOUA,
M. Gilles PERACHE, M. Florent PIGEON, Mme Christiane RIVIERE,
M. Jean-Marc SARDAT, M. Lionel SAUGUES, M. Gérard TARDY, M. Georges ZIEGLER

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBÈNE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 07 FEVRIER 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 QUARTIER TARENTAIZE BEAUBRUN COURIOT A SAINT-ETIENNE - SIGNATURE DE LA CONVENTION PARTENARIALE

La reconquête de l'attractivité résidentielle et le renouvellement urbain sont une priorité du projet d'agglomération. 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, des ménages paupérisés et un déficit d'attractivité. 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 axes privilégiés et des immeubles 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...) et faire effet levier en améliorant l'image des quartiers et en recréant 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).

Il est précisé que sur la ville de Saint-Etienne deux OPAH-RU sont actuellement conduites par l'EPASE sur les quartiers Jacquard et Chappe-Ferdinand, et qu'une OPAH-RU est en cours d'étude sur le secteur Saint-Roch.

L'OPAH-RU sur le secteur Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne s'inscrit dans cette ambition de reconquête et de valorisation des centres urbains. Dans la continuité des actions engagées dans le premier programme de rénovation urbaine de l'ANRU entre 2005 et 2018, Saint-Etienne Métropole, la Ville de Saint-Etienne et leurs partenaires entendent conduire un nouveau projet de renouvellement urbain sur ce secteur.

Ce quartier qui compte 7 000 habitants est l'un des plus anciens de Saint-Etienne. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis en évidence 55 immeubles très dégradés (représentant 290 logements) concentrés sur certains secteurs, dont plus de la moitié sont vacants, et des

situations sociales complexes pour les logements occupés. D'autres immeubles sont corrects mais présentent des indices de fragilité. Le périmètre comporte également plus de 40 copropriétés modernes dont l'état est vieillissant. Il existe un risque important que le phénomène de délaissement et de dégradation du bâti se poursuive et s'amplifie sur ce secteur.

Pour résorber cet habitat dégradé, l'OPAH-RU s'inscrit dans une démarche globale de rénovation urbaine de ce quartier qui a été retenu comme quartier d'intérêt national par l'ANRU. Les principaux enjeux de l'opération sur le volet habitat sont de :

- redonner une nouvelle image au quartier ;
- développer la mixité sociale et offrir des produits logements diversifiés (locatif, accession,...) ;
- améliorer la qualité de l'offre résidentielle existante et notamment le confort thermique des logements ;
- répondre aux besoins des ménages en place notamment ceux liés au vieillissement.

Le projet inscrit dans le NPNRU porte sur une opération d'aménagement d'ensemble incluant la requalification d'îlots dégradés, des démolitions importantes, la restauration immobilière d'immeubles anciens vétustes. Cette opération a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil métropolitain du 4 octobre 2018.

L'opération d'ensemble sera réalisée dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) Cap Métropole, dont la conclusion fait l'objet d'une délibération séparée du bureau Métropolitain.

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. Cette convention qui sera annexée à la concession d'aménagement vise à formaliser les modalités d'intervention des différents partenaires au titre de l'opération.

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

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 (2017-2022) ;
- 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 en articulation avec les outils développés dans le projet « AMI Ville durable » visant à diminuer la part des ménages dans la consommation énergétique ;
- 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 180 logements réhabilités et 41 copropriétés fragiles requalifiées (représentant 422 logements) ;

- un dispositif partenarial mobilisant la ville de Saint-Etienne, l'Etat, l'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'une concession d'aménagement faisant l'objet d'une délibération spécifique ;
- 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 types 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 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 qui ne présentent pas de difficultés de gestion ;
 - de redresser le fonctionnement de certaines copropriétés anciennes dégradées et promouvoir des travaux de requalification ;
 - de renforcer la qualité énergétique et thermique de grandes copropriétés fragiles (plus de 20 logements) et de copropriétés construites dans les années d'après-guerre.

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

3. Eléments financiers

Le coût prévisionnel de l'OPAH-RU sur Tarentaize-Beaubrun-Couriot pour les cinq années est de 2 900 000 € TTC. Il se décompose comme suit :

- volet « animation » : 1 600 000 € TTC sur lequel est attendu un financement prévisionnel de l'ANAH à hauteur de 802 000 €, soit une charge nette prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole de 798 000 €. Cette participation financière prendra la forme d'un financement à Cap Métropole dans le cadre d'une concession d'aménagement. Il est précisé que la participation de l'ANAH sera versée à Saint-Etienne Métropole ;
- volet « aides aux travaux » : la participation de la Métropole s'élèvera à 1 300 000 € et devrait permettre de mobiliser plus de 5 000 000 € 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 13 500 000 €.

Il est précisé que ces crédits sont inscrits au Programme Pluriannuel d'Investissement 2015-2020.

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 03/12/2018 au 03/01/2019 par voie électronique (site internet de la Métropole avec un recueil des observations) et par voie papier (à la Maison des Projets du quartier de Tarentaize-Beaubrun et au siège de Saint-Etienne Métropole avec un registre de concertation). Il est précisé qu'au terme de la période de concertation réglementaire aucune observation n'a été portée aux registres mis à disposition du public.

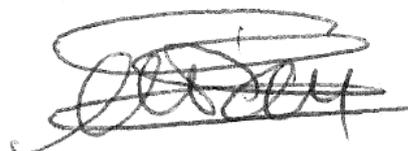
La convention d'OPAH-RU est annexée au présent rapport.

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 quartier de Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne ;**
- **valide le projet de convention de mise en œuvre de l'OPAH-RU ;**
- **acte un montant de participation financière prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole à hauteur de 2 900 000 € 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 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 2019 et suivants ;**
- **la dépense et les recettes correspondant à l'ingénierie seront imputées au chapitre n°204 destination TBC du budget habitat des exercices 2019 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU