

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JANVIER 2020**

**DELIBERATION N°2020.00053**

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

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 TORQUES, M. Stéphane VALETTE, M. Alain VERCHERAND, Mme Anne-Françoise VIALEON, M. Enzo VIVIANI, Mme Catherine ZADRA

Le 04 février 2020

VIA DOTELEC - iXBus

93 02-042-24620770-2020127-0202000530

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 D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) SUR LE CENTRE-VILLE DE LA RICAMARIE- SIGNATURE D'UNE CONVENTION PARTENARIALE

La reconquête de l'attractivité résidentielle et le renouvellement urbain sont une priorité du projet de la Métropole. Le 3<sup>ème</sup> 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 la Ricamarie 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 18 maisons et immeubles dégradés et 52 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 biens les plus dégradés sont à 75 % des situations soit abandonnés soit très partiellement utilisés.

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 des ménages.

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.

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement avec la Société Publique Locale Cap Métropole, qui fait également l'objet d'une délibération séparée du bureau Métropolitain.

Par une délibération spécifique, Saint-Etienne-Métropole sollicitera auprès de Monsieur Le Préfet, l'ouverture d'une enquête préalable, en vue de la déclaration d'utilité publique du programme de restauration immobilière.

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. La convention d'OPAH RU sera annexée à la concession d'aménagement, elle vise à définir les objectifs en matière d'habitat et à formaliser les modalités d'intervention des différents partenaires au titre de l'opération. L'animation de l'OPAH RU qui démarrera dès la signature de la présente convention par l'ensemble des parties sera intégrée à la concession.

## **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 93 logements à réhabiliter sur la période (68 logements occupés par leurs propriétaires et 25 logements locatifs) et un accompagnement de 12 copropriétés (représentant 120 logements) ;
- un dispositif partenarial mobilisant la ville de La Ricamarie, l'Etat, l'Anah, le Département de la Loire, la Caisse d'Allocations Familiales, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et Action Logement.

Il est précisé que l'Etat a souhaité que le financement du projet urbain et ses priorités soient confortés 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 de la 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 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 difficultés 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 la Ricamarie, pour les cinq années est de 1 320 000 € TTC. Il se décompose comme suit :

- volet « animation » : 820 000 € TTC sur lequel est attendu un financement prévisionnel de l'Anah à hauteur de 310 482 € soit une charge nette prévisionnelle pour Saint-Etienne Métropole de 509 518 €. Cette participation financière prendra la forme d'un financement à Cap Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement. Il est précisé que la participation de l'Anah sera versée à Saint-Etienne Métropole ;
- volet « aides aux travaux » : 2 699 000 € de financement dont 500 000 € de participation prévisionnelle de la Métropole et 2 199 000 € 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 La Ricamarie 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 La Ricamarie ;**
- **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 1 320 000 € pour le soutien à la réalisation des travaux et pour l'ingénierie. Une recette prévisionnelle de l'ANAH de 310 482 € 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 RICH du budget habitat des exercices 2020 et suivants.**

**Ce dossier a été adopté à l'unanimité.**

Pour extrait,  
Le Président,



Gaël PERDRIAU