

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JANVIER 2020

DELIBERATION N°2020.00054

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 RIVE-DE-GIER - SIGNATURE DE LA 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 VIALON, M. Enzo VIVIANI, Mme Catherine ZADRA

Le 04 février 2020

VIA DOTELEC - iXBus

93 02-042-24620770-2020127-0202000540

DATE D'APPLICATION : 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 RIVE-DE-GIER - SIGNATURE DE LA CONVENTION PARTENARIALE

La reconquête de l'attractivité résidentielle et le renouvellement urbain sont une priorité du projet de la Métropole. Le 3^{ème} 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 sur le centre-ville de Rive-de-Gier s'inscrit dans cette ambition de reconquête et de revalorisation des centres urbains.

Saint-Etienne Métropole, la Ville de Rive-de-Gier et leurs partenaires entendent conduire un projet de renouvellement urbain global à l'échelle du centre ancien, dans la continuité du premier programme de rénovation urbaine de l'ANRU réalisé à l'entrée Ouest de la ville sur le quartier du Grand Pont, et en articulation avec le projet de reconversion des friches industrielles situées sur le secteur dit de « l'Entrée Est ».

Le volet habitat privé nécessite la signature d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole. Cette convention vise à formaliser les modalités d'intervention de chaque partenaire au titre de l'opération.

Le centre-ville de Rive-de-Gier compte 3 800 habitants dont 1 830 en quartier QPV (Quartier Politique de la Ville) situé au cœur du centre ancien. Ce dernier a été retenu comme quartier d'intérêt régional par l'ANRU. Un projet de renouvellement urbain a été défini et est inscrit dans la convention ANRU qui a fait l'objet d'une signature le 14 mars 2019. Le projet défini dans le NPNRU porte sur une opération d'aménagement d'ensemble incluant, pour le volet habitat, la requalification d'ilots d'habitat dégradés, des démolitions et des opérations de restauration immobilière d'immeubles anciens vétustes.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis de préciser les processus de dévalorisation du parc immobilier du centre-ville. Le parc à revaloriser porte sur environ 320 immeubles sur les 670 comptabilisés sur le périmètre. L'habitat est composé de 50% de petits immeubles, de type maison de ville de 1 à 2 logements, intégrant parfois un commerce. Malgré la vétusté des immeubles, leur configuration étriquée et des parties communes limitées, certains éléments du bâti ancien présentent un caractère patrimonial et font l'objet d'une certaine

attractivité. Les ménages entretiennent modestement leurs biens et des transactions régulières sont observées. Mais le processus de réappropriation du parc est insuffisant.

Il s'agit de mettre en œuvre des projets d'envergure sur la centralité et des opérations de traitement de l'habitat ancien sur des îlots stratégiques, afin de :

- réactiver le marché, favoriser le processus d'investissement, inciter les propriétaires à réhabiliter et entretenir leur patrimoine,
- enrayer la dégradation du bâti et requalifier l'habitat ancien,
- améliorer la qualité de l'offre résidentielle existante,
- diversifier l'offre de logements car le parc existant ne couvre pas l'ensemble des demandes.

L'animation de l'OPAH-RU sera intégrée à une concession d'aménagement qui fait l'objet d'une délibération concomitante de Saint-Etienne Métropole. Sur le volet habitat, cette concession d'aménagement permettra de mettre en œuvre l'Opération de Restauration Immobilière (ORI). Le traité de concession sera conclu avec la Société Publique Locale (SPL) Cap Métropole.

Par une délibération spécifique, Saint-Etienne Métropole sollicitera auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable, en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique du programme de restauration immobilière. La déclaration d'utilité publique sera transférée au bénéfice de Cap Métropole.

Il est précisé que quatre démarches complémentaires ont été conduites parallèlement à l'étude d'OPAH-RU : une étude de stratégie commerciale, une étude portant sur la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), un plan guide de revitalisation de la centralité et du tissu urbain du centre-ville dans le cadre du dossier ANRU et un plan guide sur le projet de découverte du Gier.

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 (2020-2025) ;
- Plusieurs thématiques d'intervention : le traitement de l'habitat dégradé, l'amélioration de la qualité et de la performance énergétique des logements, la diversification de l'offre de logements et le développement d'une qualité résidentielle ;
- La désignation de la SPL Cap Métropole pour mettre en œuvre le volet animation de l'OPAH-RU qui comprend un accompagnement gratuit pour les propriétaires afin de définir et réaliser leurs projets de travaux, et monter leurs dossiers de demandes de subventions auprès des différents partenaires ;
- Un volet aides aux travaux de réhabilitation adossé principalement à la réglementation Anah ;
- Un objectif de 130 logements à réhabiliter et une vingtaine de copropriétés fragiles à requalifier (représentant 100 logements) ;
- Un dispositif partenarial mobilisant la ville de Rive-de-Gier, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Département de la Loire, la caisse d'Allocations Familiales (CAF), l'Agence Régionale de Santé (ARS) et Action Logement ;
- Un périmètre global d'OPAH-RU, de veille et d'accompagnement de tous les porteurs de projet d'amélioration de l'habitat, et des sous-secteurs plus restreints dans lesquels la requalification complète de l'habitat ne sera pas favorisée au regard des contraintes et des enjeux urbains identifiés.

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 menée par la SPL Cap Métropole durant les cinq années du dispositif ;
- financer la mission d'animation conduite 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.

Les aides de la Métropole en faveur de l'amélioration de l'habitat privé seront 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 ;
 - pour les 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 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 de promouvoir des travaux de requalification ;
 - de renforcer la qualité énergétique et thermique de grandes copropriétés fragiles et construites dans les années d'après-guerre.

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 le centre-ville de Rive-de-Gier pour les cinq années est de 1 970 000 € TTC. Il se décompose comme suit :

- Volet « animation » : 1 170 000 € TTC sur lequel est attendu un financement prévisionnel de l'Anah à hauteur de 452 145 €, soit une charge nette prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole de 717 855 €. 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 » : 3 500 000 € de financement dont 800 000 € de participation prévisionnelle de la Métropole et 2 700 000 € de financements de l'Anah au profit des propriétaires.

L'engagement de ce dispositif devrait permettre de générer un montant global de travaux de réhabilitation évalué à près de 8 000 000 €.

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 07/11/2019 au 11/12/2019 par voie électronique (site internet de la Métropole avec un recueil des observations) et par voie papier (à la Maison des Projets du centre-ville de Rive-de-Gier 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.

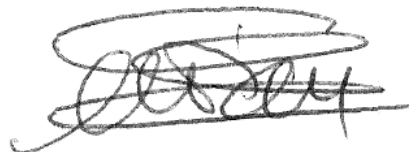
La convention d'OPAH-RU est annexée au présent rapport.

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 centre-ville de Rive-de-Gier ;
- approuve 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 1 970 000 € pour le soutien à la réalisation des travaux et pour l'ingénierie. Une recette prévisionnelle de l'ANAH de 452 145 € 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 à l'opération ONA – chapitre n°204 – destination RDGH du budget habitat des exercices 2020 et suivants.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU