

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 02 FEVRIER 2023

DELIBERATION N°2023.00040

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - MISE EN PLACE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN DIRECTION DE QUATRE COPROPRIETES FRAGILES ET DEGRADEES SITUEES SUR LA COTONNE A SAINT-ETIENNE - SIGNATURE D'UNE CONVENTION-CADRE PARTENARIALE - 2EME PERIODE

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 27 janvier 2023

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 64

Nombre de pouvoirs : 35

Nombre de voix : 99

Président de séance : M. Hervé REYNAUD,
Secrétaire de séance : M. Tom PENTECOTE

Membres titulaires présents :

Mme Nicole AUBOURDY, M. Abdelouahb BAKLI, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Régis CADEGROS, M. Denis CHAMBE, Mme Catherine CHAPARD, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Laura CINIERI, Mme Viviane COGNASSE, M. Germain COLLOMBET, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA, M. Philippe DENIS, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, Mme Marie-Pascale DUMAS, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Frédéric DURAND, M. Jean DUVERGER, M. David FARA, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Pascal GONON, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Catherine GROUSSON, M. Jacques GUARINOS, M. Rémy GUYOT, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Olivier LONGEON, Mme Nathalie MATRICON, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Tom PENTECOTE, M. Gilles PERACHE, Mme Nicole PEYCELON, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Ali RASFI, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT,

RECU EN PREFECTURE

Le 14 février 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20230202-D20230004010

Date de mise en ligne : 14 février 2023

Mme Nadia SEMACHE, Mme Corinne SERVANTON, Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à Mme Marie-Pascale DUMAS,
Mme Françoise BERGER donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à Mme Caroline BENOUMELAZ,
Mme Nicole BRUEL donne pouvoir à M. François DRIOL,
Mme Stéphanie CALACIURA donne pouvoir à Mme Aline MOUSEGHIAN,
M. Paul CORRIERAS donne pouvoir à M. Jacques GUARINOS,
M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à Mme Viviane COGNASSE,
M. Gabriel DE ALMEIDA donne pouvoir à M. Abdelouahb BAKLI,
M. Jean-Luc DEGRAIX donne pouvoir à M. Jean-Paul RIVAT,
Mme Marianne DELIAVAL donne pouvoir à M. Christian JULIEN,
M. Fabrice DUCRET donne pouvoir à M. Christian DUCCESCHI,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à M. Charles DALLARA,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. Pascal GONON,
M. Marc JANDOT donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
Mme Delphine JUSSELME donne pouvoir à M. Robert KARULAK,
Mme Pascale LACOUR donne pouvoir à Mme Catherine GROUSSON,
M. Denis LAURENT donne pouvoir à M. Jean-Claude FLACHAT,
M. Claude LIOGIER donne pouvoir à M. Lionel BOUCHER,
M. Julien LUYA donne pouvoir à Mme Andonella FLECHET,
Mme Fabienne MARMORAT donne pouvoir à M. David FARA,
Mme Solange MORERE donne pouvoir à M. Philippe DENIS,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
Mme Marie-Jo PEREZ donne pouvoir à Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE,
M. Marc PETIT donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
Mme Christel PFISTER donne pouvoir à M. Ali RASFI,
Mme Clémence QUELENNEC donne pouvoir à M. Pierrick COURBON,
Mme Brigitte REGEFFE donne pouvoir à M. Tom PENTECOTE,
Mme Laurence RICCIARDI donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
M. Alain SCHNEIDER donne pouvoir à Mme Laura CINIEMI,
M. Gilbert SOULIER donne pouvoir à M. Jean-Marc SARDAT,
Mme Julie TOKHI donne pouvoir à M. Germain COLLOMBET,
M. Jacques VALENTIN donne pouvoir à Mme Marie-Christine THIVANT,
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à Mme Isabelle DUMESTRE,
M. Julien VASSAL donne pouvoir à Mme Audrey BERTHEAS

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, Mme Michèle BISACCIA, M. Gilles BOUDARD,
M. Henri BOUTHEON, M. Christophe CHALAND, M. André CHARBONNIER,
Mme Frédérique CHAVE, M. Martial FAUCHET, M. Jérôme GABIAUD,
M. Michel GANDILHON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Daniel GRAMPFORT,
M. Christian JOUVE, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, Mme Brigitte MASSON,
M. Yves MORAND, Mme Djida OUCHAOUA, M. Jean-Louis ROUSSET,
M. Christian SERVANT, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU,
M. Gérard TARDY, Mme Eliane VERGER LEGROS

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 02 FEVRIER 2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - MISE EN PLACE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN DIRECTION DE QUATRE COPROPRIETES FRAGILES ET DEGRADEES SITUEES SUR LA COTONNE A SAINT-ETIENNE - SIGNATURE D'UNE CONVENTION-CADRE PARTENARIALE - 2EME PERIODE

Depuis plusieurs années le quartier de La Cotonne fait l'objet d'une attention particulière de la Ville et de ses partenaires. Ce secteur est inscrit en Quartier Politique de la Ville du Contrat de Ville (QPV) et a été retenu comme quartier d'intérêt régional pour bénéficier d'une intervention privilégiée de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine). L'enjeu du projet urbain est 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 capital paysager et environnemental du site.

Concernant le parc privé existant, les copropriétés Cotonne 1 (235 logements), Cotonne 2 (187 logements), Cotonne 3 (78 logements) et Les Terrasses du Midi (74 logements) ont bénéficié d'un accompagnement du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) de 2013 à 2016, puis d'une 1ère période d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de fin 2017 à fin 2022, approuvée en Conseil Communautaire du 29 juin 2017.

Ces dispositifs ont permis d'une part de dresser un diagnostic approfondi et d'élaborer des audits énergétiques, et d'autre part d'apporter un soutien au redressement fonctionnel et financier, puis d'élaborer les programmes de rénovation énergétique. Deux copropriétés ont changé de syndic courant 2020 (Cotonne 2 et Les Terrasses du Midi), les taux d'impayés ont baissé significativement et le fonctionnement semble stabilisé. Toutefois cet équilibre reste fragile.

A l'issue de la 1ère période de l'OPAH copropriétés fragiles et dégradées, les copropriétés Cotonne 1 et 3 ont démarré les travaux. Ces derniers devraient être achevés en juin 2023 (Cotonne 3) et octobre 2023 (Cotonne 1). Concernant Cotonne 2, les copropriétaires ont voté les travaux et désigné les entreprises en Assemblée Générale du mois de décembre 2022. Le démarrage de travaux est prévu en septembre 2023 pour 18 mois de chantier. Quant aux Terrasses du Midi, le vote des travaux et la désignation des entreprises sont envisagés en Assemblée Générale du 2ème trimestre 2023 pour un démarrage de travaux début 2024. Il est précisé que la crise sanitaire de 2020 a retardé les calendriers de vote des travaux.

Le Conseil Métropolitain du 21 octobre 2021 a approuvé la prorogation du dispositif de quatre années et a validé l'actualisation du montant de la participation de Saint-Etienne Métropole à l'opération pour un montant de 2 630 000 €.

1. La 2^{ème} convention d'OPAH copropriétés fragiles et dégradées sur les grandes copropriétés de La Cotonne

Saint-Etienne Métropole et ses partenaires ont décidé de mettre en œuvre une 2^{ème} période d'OPAH portant sur les quatre grandes copropriétés fragiles et dégradées de La Cotonne.

Cette OPAH présente les caractéristiques suivantes :

- quatre copropriétés concernées représentant un volume de 574 logements (Cotonne 1, Cotonne 2, Cotonne 3 et Les Terrasses du Midi),
- objectifs : poursuivre l'accompagnement réalisé dans la 1^{ère} OPAH, puis finaliser le processus de rénovation et de redressement de l'ensemble des copropriétés, et enfin, à l'issue des travaux, dresser une feuille de route d'entretien du patrimoine, de redressement financier et d'optimisation du fonctionnement post-travaux,
- une durée d'accompagnement de trois ans (2023 à 2026), avec une possibilité de prorogation d'1 an,
- un dispositif sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine : un soutien financier aux travaux de rénovation et le financement d'un prestataire pour accompagner gratuitement les copropriétaires (captation de recettes de l'Anah en ingénierie),
- un dispositif partenarial avec l'Anah, l'Etat, la Ville de Saint-Etienne, le Département de la Loire, la Caisse d'Allocations Familiales et Procivis Forez-Velay.

2. Eléments financiers

Pour la 2^{ème} période d'OPAH, la participation financière prévisionnelle de la Métropole est de 1 188 665 € répartis en 827 665 € d'aides aux travaux et 361 000 € d'ingénierie (dont recettes Anah évaluées à 148 800 €). La charge nette prévisionnelle pour la Métropole est de 1 039 865 €.

La participation financière prévisionnelle globale de Saint-Etienne Métropole pour les deux périodes d'OPAH est de 2 671 000 € répartis en 1 800 000 € d'aides aux travaux et 871 000 € d'ingénierie (dont recettes Anah évaluées à 339 100 €). La charge nette totale pour la Métropole est de 2 331 900 €.

Les crédits sont inscrits à la PPI Habitat pour la période 2021-2026.

Le dispositif devrait permettre de générer un montant global de travaux de réhabilitation évalué à plus de 15 millions d'euros.

3. Résultat de la concertation

L'article L.301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit une concertation obligatoire pour les OPAH avec une mise à disposition de la convention au public. Le projet de convention a donc fait l'objet d'une consultation du 09/12/2022 au 11/01/2023 par voie électronique (site internet de Saint-Etienne Métropole avec un recueil des observations) et par voie papier (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 copropriétés fragiles et dégradées visant à formaliser les objectifs et le cadre d'intervention des différents partenaires est annexée au présent rapport.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le lancement d'une 2^{ème} OPAH copropriétés fragiles et dégradées sur les quatre copropriétés situées sur le quartier de La Cotonne à Saint-Etienne (Cotonne 1, Cotonne 2, Cotonne 3 et Les Terrasses du Midi),**
- **valide le projet de convention-cadre partenariale de mise en œuvre de l'OPAH copropriétés fragiles et dégradées,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer la convention correspondante et à engager toutes les démarches administratives correspondantes,**
- **acte le montant de la participation financière prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole à hauteur de 1 188 665 € pour la réalisation des travaux et pour l'ingénierie (dont recettes Anah),**
- **les dépenses et recettes correspondantes seront imputées aux chapitres 13 et 20, à l'opération n°308, aux destinations HABI3 et HABR3, du budget habitat et cohésion sociale sur les exercices 2023 et suivants.**

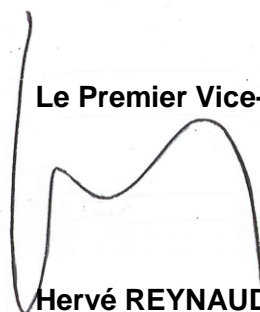
Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le secrétaire de Séance,



Tom PENTECOTE

Le Premier Vice-Président,



Hervé REYNAUD