

## DÉLIBÉRATION N° 20190028 DU CONSEIL MUNICIPAL

### SÉANCE DU MARDI 19 MARS 2019

Le maire de la ville de Saint-Chamond certifie que :

- la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite dans les termes et délais prescrits par la loi, le 08/03/2019 ; que la délibération ci-après transcrite, textuellement extraite du registre des procès-verbaux du conseil municipal, a été affichée le lendemain et qu'il n'a pas été présenté d'observation ;
- le nombre des conseillers municipaux en exercice, le jour de la séance, était de 38 sur lesquels il y avait 32 présents, 4 absents représentés, 2 absents, à savoir :

#### ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Hervé REYNAUD ; M. Régis CADEGROS ; Mme Andonella FLECHET ; M. Jean-Luc DEGRAIX ; Mme Stéphanie CALACIURA ; M. Jean-Paul RIVAT ; Mme Pascale OFFREY ; Mme Juliette BERNALIER ; M. Pierre DECLINE ; Mme Catherine CHAPARD ; M. Pierre TOUSSAINT ; Mme Aline MOUSEGHIAN ; M. Alexandre CIGNA ; M. Michel FAURE ; M. Bernard TRIOLLIER ; Mme Marie-Christiane DUTRUC ; Mme Marie-Françoise GUICHARD ; Mme Bernadette JACQUET (à partir de 19h24) ; Mme Nicole FOREST ; M. Jean-Marc MOUNIER ; Mme Geneviève MASSACRIER ; Mme Michèle FREDIERE (à partir de 19h07) ; M. Jean-Luc BOUCHACOURT ; M. Francis NGOH NGANDO ; M. Philippe PARET ; M. Christophe ORIOL (à partir de 20h12) ; Mme Evelyne FIORELLO ; Mme Ayse CALYAKA ; M. Axel DUGUA ; M. Jean-Pierre DE PASQUALE ; Mme Antoinette FRATTA ; M. Philippe KIZIRIAN (à partir de 18h57) ; M. Alain BARBASSO ; Mme Patricia SIMONIN-CHAILLOT (à partir de 19h53) ; M. Stéphane VALETTE ; M. Ludovic CASTILLAN ; Mme Aimée MURASZKO.

#### ABSENTS REPRÉSENTÉS

Mme Bernadette JACQUET a donné procuration à M. Régis CADEGROS (jusqu'à 19h24) ;  
Mme Béatrice COFFY a donné procuration à Mme Andonella FLECHET ;  
M. Christophe ORIOL a donné procuration à M. Pierre DECLINE (jusqu'à 20h12) ;  
Mme Patricia SIMONIN-CHAILLOT a donné procuration à M. Alain BARBASSO (jusqu'à 19h53).

#### ABSENTS

Mme Michèle FREDIERE (jusqu'à 19h07) et M. Philippe KIZIRIAN (jusqu'à 18h57).

#### SECRÉTAIRE ÉLUE POUR LA DURÉE DE LA SESSION

Mme Andonella FLECHET.

**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH - RU) - CONVENTION CADRE PARTENARIALE**

**M. Jean-Luc DEGRAIX** expose ce qui suit :

La reconquête de l'attractivité résidentielle et le renouvellement urbain sont une priorité du projet d'agglomération de Saint-Étienne Métropole. 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 et des dysfonctionnements urbains et sociaux.

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. Ces actions seront conduites en articulation avec des projets urbains structurants.

L'objectif de ce type d'intervention, conduite sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, est de considérer l'habitat dans une approche globale (aménagements, équipements...) qui puisse constituer un levier pour améliorer l'image des quartiers et recréer les conditions favorables pour l'investissement privé.

A Saint-Chamond, l'habitat ancien représente un segment spécifique du centre-ville au côté d'un parc public des années 1930 à 1970 important. Il est caractérisé par un investissement très limité des propriétaires et la vacance s'y est développée de façon importante.

La dégradation de ce parc s'est accentuée avec la crise immobilière de 2008. Le parc privé évolue vers une fonction de parc social de fait, qui se traduit par une offre locative de faible qualité et insuffisamment diversifiée, avec la présence de populations captives et des comportements de « marchands de sommeil ».

L'existence de poches d'insalubrité est établie. De plus, la gestion conflictuelle des immeubles du fait de la présence récurrente et, de plus en plus fréquente, de propriétaires indécis, entraîne, dans une spirale de délaissement puis d'abandon, bon nombre d'immeubles et de copropriétés auparavant en état correct.

La déqualification de l'habitat est corrélée avec une paupérisation de la population notamment dans le centre-ville qui fait ainsi partie d'un classement au titre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

L'OPAH-RU sur le centre-ville de Saint-Chamond s'inscrit dans cette ambition de reconquête et de valorisation des centres urbains.

Saint-Etienne Métropole, la ville de Saint-Chamond et leurs partenaires entendent conduire un projet de renouvellement urbain global sur le secteur en articulation avec le projet « Novaciéries » et d'autres opérations d'aménagement et d'espaces publics engagées (centre-ville, secteurs Wilson, Loubet...). L'enjeu est de restaurer l'attractivité résidentielle du centre ancien de Saint-Chamond et de renforcer sa fonction de centralité.

Le centre-ville de Saint-Chamond compte 7 000 habitants dont plus de 3 100 en secteur QPV (Quartier Prioritaire de la Ville). Le quartier a été retenu comme quartier d'intérêt régional par

l'ANRU. Un projet de renouvellement urbain a été défini, il est inscrit dans la convention ANRU qui a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 4 février 2019.

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 Saint-Etienne Métropole. Cette convention vise à formaliser les modalités d'intervention des différents partenaires au titre de l'opération.

L'OPAH-RU vise à requalifier l'habitat sur le secteur du centre-ville. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis en évidence la nécessité de valoriser 85 immeubles dont 14 copropriétés anciennes et une dizaine de copropriétés modernes. Il s'agit d'enrayer la dégradation du bâti et de favoriser un processus d'investissement.

Les principaux enjeux de l'opération sur le volet habitat sont les suivants :

- agir de façon globale sur la requalification de l'immobilier ancien de l'hypercentre ;
- développer la mixité sociale et promouvoir des produits logements diversifiés ;
- améliorer la qualité de l'offre résidentielle existante ;
- prendre en compte les besoins des ménages en place.

L'OPAH-RU permettra de combiner plusieurs actions : un volet incitatif pour aider les propriétaires à réhabiliter leurs logements et un volet coercitif. L'animation de l'OPAH-RU sera assurée dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage confié à la Société Publique Locale (SPL) Cap Métropole.

Concernant le volet coercitif, il prendra la forme d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) d'immeubles anciens vétustes conduite dans le cadre d'une concession d'aménagement. Le lancement de la procédure d'ORI fera l'objet d'une délibération ultérieure de Saint-Etienne Métropole.

Cependant, Saint-Etienne Métropole sollicite dès à présent auprès du Préfet de la Loire l'ouverture de l'enquête préalable en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique du programme de travaux de restauration immobilière. Il est prévu que la déclaration d'utilité publique soit transférée au bénéfice de Cap Métropole dès la signature de la concession d'aménagement.

Les principales caractéristiques de la convention d'OPAH-RU sont les suivantes :

- une durée d'intervention de cinq ans (2019-2024) ;
- 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, diversifier certains segments du marché et 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 145 logements réhabilités et 21 copropriétés fragiles requalifiées (représentant 276 logements) ;
- un dispositif partenarial mobilisant la ville de Saint-Chamond, 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.

La ville de Saint-Chamond assure un co-pilotage technique et financier de l'ensemble du dispositif, concession d'aménagement et OPAH RU. Elle mobilise ses services au dessein de parvenir à la réalisation de l'ensemble du programme.

La ville de Saint-Chamond s'engage, en fonction des moyens disponibles et à condition de leur maintien à un même niveau sur la durée de la convention, à :

Sur l'ensemble de l'Opah-Ru :

- mettre à disposition de CAP Métropole, un local dans la Maison des Projets, pour assurer des permanences sur site,
- faciliter la prise de connaissance par CAP Métropole de toutes les demandes et déclarations qui peuvent être faites auprès des services de la ville et qui peuvent informer de l'activité immobilière sur le périmètre : DIA, PC et DP, etc...,
- participer au repérage des ménages éligibles à l'opération et faire connaître à l'opérateur et à l'ensemble des partenaires les situations fragiles (habitat indigne, difficultés sociales, précarité énergétique...),
- apporter des éléments de connaissance sur les nouveaux acquéreurs,

Volet lutte contre l'habitat indigne :

- favoriser la collaboration entre l'opérateur de l'Opah-Ru et le CCAS et les techniciens assermentés en charge de la lutte contre l'habitat indigne,
- organiser ses services pour assurer l'articulation entre les différents dispositifs : participation invitation de l'opérateur au groupe local LHI...,
- réaliser des visites de qualification des désordres,
- obtenir l'agrément de la CAF pour réaliser les diagnostics de non décence,
- maintenir et piloter le groupe local de lutte contre l'habitat indigne existant qui se réunit tous les deux mois,
- mettre en œuvre les procédures coercitives qui relèvent de la compétence du maire (prise des arrêtés le cas échéant, recours à un architecte, montage des cahiers des charges pour les différents postes de travaux, suivi des travaux, levée des arrêtés, mise en recouvrement...),
- financer, dans la limite des dotations budgétaires, les travaux d'office ou les substitutions aux copropriétaires défaillants et mobiliser les fonds d'aide correspondants.

Volet accompagnement social des ménages :

Les travailleurs sociaux de la ville de Saint-Chamond sont associés à la mise en œuvre du volet social de l'Opah-Ru. A ce titre, la ville s'engage à :

- favoriser la mise en œuvre de l'Opah-Ru en mobilisant ses travailleurs sociaux sur l'analyse des situations (diagnostic social) et l'accompagnement de certains ménages sur les logements concernés, en lien avec l'animateur du dispositif,
- participer au repérage des ménages suivis par les travailleurs sociaux, et en particulier faire connaître les situations de ménages en difficultés,
- partager l'information, en lien avec l'animateur de l'Opah-Ru, concernant les ménages en difficultés repérés dans le dispositif. Sur ce point des rencontres ou des échanges ponctuels pourront être organisés par l'opérateur, pour faciliter les actions à mettre en œuvre dans le traitement des situations,
- participer à la prise en charge sociale des ménages en difficultés, selon la répartition des publics entre le Département, la CAF et la ville,
- réaliser les relogements et le suivi social des ménages concernés qui s'avéreraient indispensables à la réalisation des opérations,
- participer aux solutions de relogement et/ou hébergement des ménages notamment en mobilisant son contingent de logements réservés,
- apporter son concours à des actions d'information organisées par l'animateur de l'opération.

D'un point de vue financier, le coût prévisionnel de l'OPAH-RU sur le centre-ville de Saint-Chamond pour les cinq années est de 1 800 000 € TTC. Il se décompose comme suit :

- Volet « animation » : 1 000 000 € TTC sur lequel est attendu un financement prévisionnel de l'Anah à hauteur de 505 000 €, soit une charge nette prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole de 495 000 €. Cette participation financière prendra la forme d'un financement à Cap Métropole dans le cadre d'un contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) puis d'une concession d'aménagement en cours de préparation. Il est précisé que la participation de l'Anah sera versée à Saint-Etienne Métropole ;
- Volet « aides aux travaux » : une participation prévisionnelle de la Métropole de 800 000 €. Cette aide devrait permettre de mobiliser plus de 3 400 000 € 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 près de 9 000 000 €.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir discuté et délibéré,

A l'**unanimité** des suffrages exprimés par 35 voix pour,

3 abstentions            Mme Antoinette FRATTA ; M. Philippe KIZIRIAN ; M. Stéphane VALETTE

#### **DÉCIDE :**

- **d'approuver** le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Saint-Chamond et de valider le projet de convention de mise en œuvre de l'OPAH-RU,
- **d'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer le document et tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette convention.

-----oooOooo-----

**ONT SIGNÉ AU REGISTRE TOUS LES MEMBRES PRESENTS.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214202079-20190320-dl20190028-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/03/2019

Affichage : 26/03/2019

Pour l'autorité compétente par délégation



Certifié,

Saint-Chamond, le 20/03/2019

Le maire,

Hervé REYNAUD