



















Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du quartier Tarentaize/ Beaubrun/ Couriot de Saint-Etienne

CONVENTION-CADRE PARTENARIALE

2019-2024

Numéro de l'opération :

Numéro de la convention :

Date de signature de la convention :

Entre les soussignés :

La Métropole dénommée « Saint-Etienne Métropole », maitre d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, ayant son siège au 2 avenue Grüner, CS 80257 42006 SAINT-ETIENNE Cedex 1, représentée par Monsieur Jean-Claude CHARVIN, Vice-Président, dûment habilité, agissant pour le compte de la Métropole en vertu d'une délibération du conseil de communauté du 1^{er} décembre 2016,

L'Etat, représenté par Monsieur Evence RICHARD, Préfet du Département de la Loire,

L'Agence nationale de l'habitat, Etablissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75 001 Paris, représentée par Monsieur Evence RICHARD, Délégué Local de l'Agence, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

La Ville de Saint-Etienne, représentée par son Maire, Monsieur Gaël PERDRIAU, ou son adjoint ayant délégation, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du.....

La Caisse d'Allocations Familiales de la Loire, sise 55 rue de la Montat 42027 Saint-Etienne cedex, représentée par la Présidente de son Conseil d'administration, Madame Chantal LARGERON et son Directeur, Madame Véronique HENRI-BOUGREAU,

L'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes, sise 241 rue Garibaldi 69003 Lyon, représentée par le Délégué Départemental de la Loire, Monsieur Laurent LEGENDART, ci-après dénommée « ARS »

Action Logement Groupe, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est sis 66 rue du Maine 75014 PARIS, déclarée à la Préfecture de Police de PARIS sous le numéro W751236716, et dont le numéro SIREN est le 824 581 623, représentée par Monsieur Frédéric REYNIER Président du Comité Régional Action Logement Groupe et Monsieur Daniel FLORENCE Vice-Président du Comité Régional Action Logement Groupe dûment habilités à l'effet des présentes

Pour favoriser l'articulation de l'OPAH-RU avec le Plan Initiative Copropriétés des contacts sont en cours avec l'ensemble des acteurs partenaires de cette intervention.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier, Vu la délibération n° 2011-09 du Conseil d'administration de l'ANAH et notamment son annexe n° 1 relative aux clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG,

Vu le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD), adopté par un arrêté conjoint du Préfet de la Loire et du Président du Département de la Loire en date du 7 juin 2015 pour la période 2015-2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par, le,
Vu la convention-cadre de territoire signée entre Saint-Etienne Métropole et Action Logement en date du,
Vu le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par délibération du conseil métropolitain du,
Vu la délibération du conseil métropolitain de Saint-Etienne Métropole en date duautorisant la signature de la présente convention,
Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du,
Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du,
Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du novembre 2018 au décembre 2018 à la Maison des projets de Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne, à

l'accueil de Saint-Etienne Métropole et sur le site internet de La Métropole en application de l'article

Il a été exposé ce qui suit :

L.303-1 du CCH,

SOMMAIRE		
Préambule		5
Article 1 1.1 [Objet de la convention et périmètre d'application	9 9 9
Chapitre II : Article 2	Enjeux de l'opération	9 9
Article 3 Article 4 4.1 V 4.2 V 4.3 V 4.5 V 4.6 V 4.7 V 4.8 V 4.9 V 4.10	Description du dispositif et objectifs de l'opération. : Objectifs globaux de l'opération. : Volets d'action. /olet urbain /olet foncier et aménagement. Projet de recomposition d'ilots /olet immobilier /olet copropriétés en difficultés ou en voie de fragilisation /olet lutte contre l'habitat indigne /olet social et accompagnement des ménages au relogement /olet énergie et précarité énergétique /olet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat /olet patrimonial et architectural Volet économique et développement territorial. : Synthèse des objectifs quantitatifs de l'opération.	12 12 12 12 15 16 23 25 27 28 29 30 32 33
Article 6 6.1 E 6.2 E 6.3 E 6.4 E 6.5 E 6.6 E	E Financements de l'opération et engagements complémentaires Engagements des partenaires Engagements de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) Engagements de la collectivité maitre d'ouvrage : Saint-Etienne Métropole Engagements de la commune : Ville de Saint-Etienne Engagements du Département de la Loire Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire Engagements de l'Etat et de l'Agence Régionale de Santé Engagements d'Action Logement.	34 34 34 35 36 37 37 38 39
Article 7 Article 8 8.1 M 8.2 C Article 9 Chapitre VI Article 10	Pilotage, animation et évaluation : Conduite de l'opération : Suivi-animation de l'opération //issions de suivi-animation //composition de l'équipe d'animation : Evaluation des actions engagées : Communication): Saint-Etienne Métropole : L'Agence nationale de l'habitat (Anah)	39 39 40 41 41 42 43 43 43
Chapitre VII Article 12 Article 13 Article 14	: Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	44 44 44 44 44
Annexes	Annexe 1 : périmètre de l'Opah-Ru et liste des rues inclues dans le périmètre Annexe 2 : cartographie des immeubles prioritaires Annexe 3 : liste des immeubles prioritaires et hiérarchisation Annexe 4 : liste des copropriétés dégradées Annexe 5 : calendrier prévisionnel Annexe 6 : tableau récapitulatif des modalités d'interventions et aides financières incitatives (à titre indicatif à la date de signature de la convention)	

PREAMBULE

Saint-Etienne Métropole compte 53 communes et plus de 400 000 habitants. Le parc privé représente 77% des résidences principales du territoire. Ce parc de logements privés existant est ancien et présente des difficultés (vacance, vétusté, poches d'indignité, ménages précarisés et captifs, copropriétés peu entretenues et parfois dégradées...) notamment dans les centres des communes urbaines. Ce processus de dégradation s'autoalimente et ces éléments lorsqu'ils sont concentrés sur un secteur, contribuent au déficit d'attractivité. Les efforts communs des partenaires publics depuis plusieurs années (collectivités, ANAH, ANRU, EPASE, EPORA...) ont permis certaines avancées. Aujourd'hui les enjeux partagés par les acteurs dans le cadre de la politique locale de l'habitat portent sur le renouvellement urbain de la ville-centre et des centres urbains de fond de vallée autour de projets urbains sur des secteurs stratégiques permettant de reconquérir leur attractivité résidentielle.

Pour répondre à ces enjeux, le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole se structure autour de guatre axes et d'un axe transversal :

- axe 1 : renforcer l'attractivité du territoire, tout en réduisant les déséquilibres spatiaux et sociaux :
- axe 2 : renouveler et requalifier le parc existant en améliorant la qualité et la performance énergétique des logements (privés et publics) ;
- axe 3 : organiser la production des nouveaux logements ;
- axe 4 : favoriser une offre d'habitat de qualité et diversifiée qui réponde aux besoins de tous les ménages ;
- axe transversal : mobiliser les acteurs, conforter l'observation et assurer le suivi et l'évaluation du PLH.

Le PLH axe fortement ses interventions sur l'habitat existant. Il s'agit d'accélérer la requalification et l'adaptation du parc existant à la demande (performance énergétique, adaptation des logements...), de résorber la vacance et de traiter l'habitat indigne. Cette résorption passepar des actions incitatives et coercitives à l'endroit des propriétaires, et reposer aussi lorsque la qualité des construction et le tissu urbain l'impose sur des démolitions importantes et la restructuration des îlots bâtis.

La mise en place d'Opah-Ru, couplée à des interventions plus lourdes de type ORI (Opérations de Restauration Immobilière) sur des périmètres resserrés en lien avec des projets urbains structurants est une priorité de La Métropole. Ces actions sont conduites sur les sites d'habitat ancien retenus par le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine - NPNRU (centres villes de Rive-de-Gier et de Saint-Chamond, quartier Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne), certains quartiers inscrits dans le Contrat de Ville (centres villes de Firminy et de La Ricamarie) et sur les secteurs d'interventions de l'EPASE (Jacquard, Chappe-Ferdinand et Saint-Roch à Saint-Etienne).

L'Opah-Ru mise en place sur le secteur Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne s'inscrit dans cette volonté de démarche globale de reconquête et de valorisation des centres urbains.

La présentation du quartier Tarentaize/ Beaubrun/ Couriot et les démarches engagées

Tarentaize-Beaubrun-Couriot (7 090 habitants dans le périmètre du Quartier Prioritaire de la Ville , QPV), est un des plus vieux quartiers de Saint-Etienne, qui s'est constitué autour d'axes majeurs (rue Roannelle, rue Polignais, rue Tarentaize, puis rue Beaubrun et avenue Dupré / rue Rondet). L'évolution historique de ce quartier a vu la mise en place de ruptures fortes dans la trame urbaine contribuant à sa fragmentation : construction de la voie ferrée, création du boulevard urbain, une opération de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) donnant naissance au secteur d'habitat social de Tarentaize, véritable enclave dans le quartier.

A Tarentaize-Beaubrun-Couriot (TBC), premier quartier ancien de France à avoir bénéficié d'une convention ANRU en 2005, le projet de renouvellement urbain qui s'achève a permis d'amorcer la

reconquête de l'habitat privé indigne et d'intervenir sur des secteurs opérationnels très dégradés. Une partie du quartier a fait l'objet une OPAH RU « Opération de Traitement de l'Habitat Ancien - OTHA » entre 2005 et 2011. Sur cette période, des opérations de réhabilitation et de restauration immobilière (45 immeubles) ont été conduites sur les immeubles les plus dégradés et ont transformé radicalement l'offre de logements dans les immeubles concernés, complétés par une offre nouvelle de logements locatifs sociaux. Cette intervention s'est principalement concentrée sur l'îlot Franche Amitié / Sablière et le début de la rue Pierre Sémard. C'est ainsi que 50 logements ont été démolis, 250 réhabilités lourdement, 170 logements ont fait l'objet de travaux plus légers, sur la période 2005/2018. Là où les actions se sont cumulées, le paysage urbain s'est transformé.

Mais les effets d'entraînement sont restés très limités (peu de réhabilitation incitative pendant l'OPAH RU et les années qui ont suivies). Il reste des poches importantes d'habitat dégradé, le cadre de vie est globalement déqualifié, les espaces publics sont vieillissants. Le quartier est difficile à entretenir et subit une explosion de la vacance des rez-de-chaussée commerciaux. Les équipements de proximité sont peu lisibles, peu qualifiés, et installés dans des bâtis parfois précaires.

Pendant la même période, la Ville de Saint-Etienne a mis en place dans les autres quartiers une Maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale (MOUS) « visant à résorber l'habitat indigne dans le cadre des procédures de droit commun et à encourager des réhabilitations de qualité ». Cette opération a permis la réhabilitation de 347 logements dans le cadre des procédures en 2014, et ses outils se sont appliqués sur le quartier une fois l'opération de l'OTHA terminée. Le quartier de Tarentaize Beaubrun fait l'objet de nombreux signalements sur des immeubles qui n'ont pas été traités dans la première opération.

Plusieurs constats sont partagés dans les instances de suivi du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) :

- Un accroissement certain des incivilités et l'installation plus visible des trafics sont constatés dès 2013 dans le quartier. La stigmatisation du quartier perdure dans la ville.
- La poursuite du processus de délaissement des immeubles par des propriétaires en « fin de parcours patrimonial » qui ne font plus l'effort de maintenir un bon niveau de rendement locatif, et ne cherchent plus à assurer la gestion satisfaisante des immeubles. Un nombre conséquent d'immeubles considérés comme médiocres en 2005/2006 rentre dans un processus d'abandon progressif dès 2012/2013 : développement de la vacance, vente à bas prix, entretien de plus en plus précaire tant dans les copropriétés que les immeubles locatifs privés. Le phénomène touche principalement le cœur du quartier, le long de la rue Beaubrun et des rues adjacentes.
- Le sentiment d'abandon progressif est durement ressenti jusque dans les immeubles réhabilités ou neufs qui subissent des dégradations et un turn-over croissant. La mise en gestion des « poches de stationnement » privées aménagées dans l'îlot Franche Amitié ne trouve pas un fonctionnement satisfaisant.
- La perte d'attractivité et de potentiel client entraine une baisse de la qualité des commerces et un désintérêt des propriétaires qui étaient en même temps propriétaires des immeubles et des commerces.
- Tarentaize-Beaubrun reste un quartier marqué socialement, où se trouve l'IRIS le plus pauvre de la ville. De manière plus récente, l'installation progressive et parfois exclusive de familles issues récemment d'Europe de l'Est dans des immeubles médiocres a renforcé la spécialisation sociale de parties du quartier.

L'aggravation de la chute du marché immobilier à partir de 2012/2013 fragilise globalement une partie du **parc ancien qui ne trouve plus les agents de son renouvellement.** Ainsi le marché immobilier demeure atone, et les actions publiques d'aménagement en cours depuis 2015, pourtant visibles (démolitions et aménagement d'îlots) ne permettent pas à ce stade de remédier à cette dégradation progressive.

Pour autant, ce quartier multicuturel et dense est animé, il bénéficie d'une dynamique sociale active autour d'associations solides, diversifiées et innovantes. Le premier atout du quartier est sa localisation en centre-ville, ce qui lui permet de bénéficier de la dynamique de l'hyper-centre, de ses services et équipements. La mutation de certains grands équipements constitue une inquiétude mais peut également être vue comme un levier pour insuffler une nouvelle dynamique, telle la reconversion de la Comédie, l'arrivée du Parc Eco-sciences à Couriot ou, à plus long terme, la reconversion de l'IGH Loubet suite au départ de la CAF / URSSAF / CPAM.

Face aux difficultés auxquelles est confronté TBC, l'Etat a retenu le quartier parmi les quartiers d'intérêt national pour le NPNRU.

Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- réconcilier l'ancien (bourg médiéval) et le nouveau centre-ville (hyper-centre) : Il s'agit de réouvrir le quartier, de mieux le raccrocher, le traverser, afin d'étirer la centralité vers Tarentaize-Beaubrun. Pour ce faire, il convient de s'appuyer sur les traces historiques du quartier, les dynamiques locales, afin de favoriser les synergies de projet avec la centralité. Le bourg médiéval et la requalification patrimoniale de son habitat constitue un enjeu stratégique ;
- suturer les franges de la ville : l'enjeu est de recomposer un paysage urbain support d'une nouvelle image du quartier, de valoriser les portes d'entrée au centre-ville, en requalifiant les espaces publics et en dédensifiant les secteurs d'habitat dégradé en frange du boulevard urbain ;
- requalifier les lieux stratégiques dans le diffus : l'intervention dans le diffus doit s'appuyer sur la requalification des îlots en renouvellement urbain. Elle doit permettre d'aérer le tissu urbain, de renforcer la présence du végétal (création de jardins privés ou publics), de favoriser les cheminements piétons, d'améliorer la qualité résidentielle et de renforcer les équipements de proximité.

Les résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis de préciser ces constats, d'affiner ces éléments par sous-secteurs et dans les segments de l'habitat ancien. Le secteur de l'OPAH-RU est légèrement plus étendu que le périmètre Quartier Prioritaire Ville / NPNRU.

Trois démarches complémentaires ont été conduites parallèlement à l'étude d'OPAH-RU pour appréhender les enjeux du tissu urbain et de l'immobilier privé ancien sous toutes ces facettes :

- étude patrimoniale des immeubles du « bourg médiéval » (secteur rue du Théâtre et rue de la Ville) qui n'était pas dans le secteur PRU ;
- étude commerciale sur des rues autrefois dynamiques et en déprise forte (Rue de la Ville, rue Beaubrun) ou dont la dynamique doit être confortée (Avenue Emile Loubet) ;
- schéma directeur de renouvellement urbain portant sur l'inscription du périmètre dans une stratégie urbaine de plus grande échelle et dans la perspective d'une amélioration de la qualité résidentielle.

<u>L'habitat le plus dégradé</u> recouvre environ 55 immeubles, dont 20 copropriétés. Ils sont majoritairement concentrés dans 5 secteurs :

- La rue Beaubrun et les rue adjacentes, rue Deverchère, Soleysel, Félix Pyat, où les processus d'abandon, de spécialisation sociale et de déréliction commerciale sont confirmés (15 immeubles) ; les îlots demeurent denses avec la présence d'immeubles sur cour d'habitation ou de dépôt et d'annexes vacants ou totalement inadaptés à un usage contemporain.
- Le secteur du bourg médiéval où une frange du bâti et du tissu très dense hérité du XVI et

XVIIème siècles présente un état de vétusté alarmant malgré un dynamisme certain sur le marché du logement (10 immeubles).

- L'extrémité ouest de la rue Rondet à proximité de l'îlot « Rondet » tout juste traitée par la Ville (4 immeubles) et qui reste marquée par un processus de reconquête public (abandon) de plus de 15 ans qu'il faut maintenant finaliser sur les immeubles environnants
- La rue Saint Just et l'îlot de la Pareille dans un fonctionnement de faubourg dans lequel le patrimoine bâti de moindre qualité subit une paupérisation de l'occupation et une dégradation physique alarmante (15 immeubles).

L'ensemble de ces immeubles représentent environ 290 logements, soit près de 6 % du parc immobilier du quartier. La vacance y est très développée, 50 % au total, et est très majoritaire dans les monopropriétés (75%). Les propriétaires occupants sont faiblement représentés (15 % du total), mais encore un peu présents dans les copropriétés (22 %). Le profil de la monopropriété en état de quasi abandon est le plus représenté. Les biens très médiocres, fortement occupés dans des conditions de gestion et d'entretien précaire sont moins présents, mais plus alarmants (une dizaine d'immeubles).

Les enquêtes sociales ont confirmé une grande fragilité du parcours et de la situation sociale des locataires. 2/3 des ménages perçoivent des revenus de substitution ou occupent des emplois précaires. Les ménages sont majoritairement des familles et la population d'anciens travailleurs maghrébins, majoritaire il y a 10 ans dans ce parc, a quasiment disparu des immeubles vétustes. Les loyers y sont conformes au marché malgré la faiblesse technique et d'entretien des logements. Les « nouveaux migrants » disposent d'une situation en règle à de rares exceptions près et dans un parcours résidentiel « en voie de normalisation ». La majorité des occupants souhaite partir des logements. Les propriétaires occupants sont parfois en échec « patrimonial » mais plutôt satisfaits de leur logement. Ils sont surtout très majoritairement déstabilisés par l'ambiance du quartier et la difficulté de profiter dans et hors de l'immeuble d'une tranquillité propice au bien-être.

Au-delà de ces points durs, <u>d'autres immeubles</u> dont la gestion technique et sociale est correcte <u>présentent des indices de fragilité</u>, fortement corrélés avec la faible attractivité du quartier. Le risque que le phénomène de délaissement de nouveaux immeubles se prolonge reste assez fort : la difficulté à assurer la vente des biens limite le processus de revalorisation nécessaire et « normal » du parc. Les alertes sont particulièrement concentrées dans le pourtour de la rue Beaubrun, où une quinzaine d'autres immeubles (une centaine de logements), monopropriétés et copropriétés doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Dans le contexte du quartier, la gestion spécifique que les bailleurs sociaux mettent en œuvre sur leurs immeubles permet de maintenir un bon niveau d'occupation pérenne des immeubles ; l'attractivité du quartier de centre-ville demeure, malgré les effets négatifs pointés dans le diagnostic ici présenté.

Le périmètre comporte plus de <u>40 copropriétés de conception moderne</u> dont 32 construites depuis le début des années 60. Ce parc est, comme dans l'ensemble de la ville, vieillissant pour les immeubles construits avant 1975. Toutefois, il accueille une population diversifiée, une majorité de propriétaire occupant, et propose une offre de logement durablement correcte. Des indices de fragilité demeurent : peu de travaux de rénovation thermique, de modernisation technique, faiblesse du marché immobilier, interrogations sur le renouvellement des habitants souvent vieillissants... une veille continue du fonctionnement de l'ensemble de ce parc est une action sera engagée plus particulièrement sur 6 d'entre elles représentant environ 240 logements.

Le processus de renouvellement urbain démarré depuis 15 ans, et dont la mise en œuvre est toujours en cours sur le secteur Rondet, rue Henri Gonnard et dans l'îlot Soleysel Beaubrun, semble adapté pour continuer la reconquête de la qualité résidentielle du secteur.

A l'issue de ce constat, il est convenu ce qui suit :

CHAPITRE I: OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

Article 1 : Objet de l'opération :

1.1 La dénomination de l'opération :

Saint-Etienne Métropole, la Ville de Saint-Etienne, l'Etat et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain portant sur le quartier de Tarentaize/Beaubrun/Couriot (TBC) à Saint-Etienne. Cette opération est conduite en partenariat avec le Département de la Loire, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Loire, l'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône Alpes (ARS) et Action Logement.

Cette opération se déroule en parallèle d'une intervention de l'ANRU et de ses partenaires, en vue d'une requalification d'îlots dégradés et de la restauration immobilière d'immeubles anciens vétustes.

1.2 Le périmètre et les champs d'intervention :

Le périmètre d'intervention, la liste des rues et des parcelles sont annexés à la présente convention (annexes 1 et 2).

Le secteur comprenant la rue de la Pareille, la rue du Coin et la rue de Saint-Just côté impair sont compris dans le périmètre de l'OPAH-RU «Jacquard » conduite par l'EPA de Saint-Etienne jusqu'au 31/12/1019. Les parties de quartier identifiées dans la carte ci-dessous seront intégrées au périmètre de l'OPAH-RU « Tarentaize-Beaubrun-Couriot » dès le 01/01/2020.

Les champs d'intervention sont détaillés par volets ci-après.

CHAPITRE II: ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 : Enjeux de l'opération :

Il apparaît essentiel de poursuivre l'action volontariste engagée dans le premier programme de l'ANRU entre 2005 et 2018 pour permettre une amélioration de l'attractivité résidentielle dans le quartier de la Cité Médiévale/Beaubrun/ Couriot.

Pour y parvenir, plusieurs dispositifs s'articulent.

Le projet urbain et social est réaffirmé et développé dans le plan d'action global de la convention NPNRU. La restauration de sécurité publique et l'amélioration de la gestion urbaine et social de proximité (GUSP) est un préalable et une condition de la réussite de l'amélioration des conditions de vie dans le quartier. Les interventions sur l'habitat privé conjuguent de la démolition et un traitement d'ilot dégradé, des opérations de restauration immobilière (ORI) inclus dans le NPNRU, des aides à la réhabilitation, des opérations façades, des procédures de lutte contre l'habitat indigne (arrêté d'insalubrité, de péril, entorse au Règlement Sanitaire Départemental et indécence

D'un point de vue urbain, les enjeux décrits dans la convention ANRU sont ici restitués :

- Enjeu 1 : Affirmer l'accroche du quartier à l'hypercentre
- Enjeu 2 : Favoriser les synergies de projet avec la centralité en accompagnant les mutations des grands équipements
- Enjeu 3 : Conforter la "porte Ouest" de la ville
- Enjeu 4 : Poursuivre une intervention lourde sur les secteurs d'habitat les plus dégradés
- Enjeu 5 : Enclencher une mutation de l'ensemble HLM Tarentaize
- Enjeu 6 : Renforcer les équipements sociaux éducatifs et culturels
- Enjeu 7 : Requalifier l'immobilier ancien de la façon la plus diffuse possible

La présente convention d'OPAH-RU s'articule plus précisément sur l'amélioration de la structure urbaine et l'offre d'habitat conformément en application des enjeux 4 et 7.



Les principaux enjeux de la présente opération portent sur :

Enjeu 1 : redonner une nouvelle image du quartier et permettre un effet levier plus fort

L'objectif est de concentrer les interventions de démolition, amélioration et restructuration de l'habitat dans les secteurs les plus dégradés. L'intensité de ces opérations permet de rendre plus visibles pour tous les habitants, citoyens, acteurs et d'enclencher les effets d'entrainement au pourtour.

La dédensification est la condition pour modifier l'image du quartier et créer les opportunités à un renouvellement de la qualité de vie résidentielle. A l'échelle d'îlot, il s'agit par la démolition et la libération des espaces, de libérer l'éclairement et les vues, donner la place à des usages privatifs ou collectifs dans le prolongement des immeubles (cours, jardins, stationnement) et d'aménager de nouveaux espaces publics. Ces interventions constituent le premier levier pour redonner au parc existant en centre-ville les aménités qui sont cherchées habituellement en périphérie.

Pour accompagner l'aération du tissu, plusieurs interventions sont mises en œuvre conjointement : traitement d'immeubles mitoyens, mise en valeur patrimoniale du parc existant, traitement des cours / annexes pour reconstituer des espaces appropriables collectifs ou privatifs (cour, jardin, voir stationnement...), restructuration et amélioration des immeubles mitoyens et diversification des produits logements.

Enjeu 2 : développer la mixité sociale et promouvoir des produits logements diversifiés

L'offre est trop majoritairement centrée sur des produits fortement typés voir homogènes, logements anciens médiocres ou dégradés, logements des copropriétés des années 60 et 70, logements sociaux variés mais déterminés par un mode de gestion uniformisé. Quatre leviers sont conjointement mis en œuvre :

- l'intervention physique sur le tissu urbain (aération) qui libère le pourtour de l'immeuble.
- la restructuration du bâti qui permet de créer des cellules de vie variées, qualitatives voir atypiques pour susciter l'attrait des ménages malgré l'image négative du quartier,
- la mise en valeur des caractères patrimoniaux qui concourent non seulement à l'image mais aussi à caractériser des produits attractifs pour des ménages urbains, dit de « niches »,
- la mobilisation de maîtres d'ouvrage multiples et variés en promouvant des modes alternatifs de gestion et de stratégies patrimoniales.

Enjeu 3 : améliorer la qualité de l'offre résidentielle existante

Dans un souci de changement d'image et d'attractivité, il s'agit d'accompagner les interventions lourdes sur l'habitat le plus dégradé par des actions de confortement et d'amélioration de l'offre existante. Pour ce faire plusieurs accompagnements des propriétaires sont déclinés :

- l'amélioration des parties communes d'immeubles : immeubles de conception « moderne » (modernisation des équipements communs, mise en accessibilité, réflexions sur le mode de chauffage et tout autre élément relevant des parties communes), petites copropriétés anciennes (mise aux normes et valorisation) ;
- l'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans leur processus de réhabilitation de leur patrimoine ;
- de manière transversale, l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements en lien avec la politique générale de l'Etat et le Plan Climat Energie Territorial (PCAET) de Saint-Etienne Métropole, en s'appuyant par exemple sur les outils développés dans le projet « AMI Ville durable » visant à diminuer la part des ménages dans la consommation énergétique (appropriation des enjeux de consommation via des outils numériques, diffusion de bonnes pratiques en terme de gestion et d'isolation etc..);
- l'amélioration de la qualité de l'entretien et de la gestion des immeubles en utilisant notamment les outils de la « Lutte contre l'Habitat Indigne ». Il s'agit à la fois de protéger les occupants des éléments techniques défectueux devenus dangereux, mais tout autant d'organiser la mobilisation des propriétaires, occupants, bailleurs, pour rechercher une amélioration des immeubles dans le diffus.

Dans le même temps, l'offre des bailleurs sociaux, majoritairement issue de la construction du début des années 80, voit aussi s'engager dans les années à venir ce même processus de modernisation technique et énergétique.

Enjeu 4 : prendre en compte les besoins des ménages en place

Le projet doit prendre en considération les enjeux sociaux qui se feront jour dans le cadre du processus de renouvellement de l'immobilier :

- le relogement qui doit permettre aux habitants de rester sur le quartier s'ils le souhaitent et de permettre un parcours résidentiel positif,
- l'accompagnement des occupants quand des travaux relatifs à la sécurité doivent être réalisés dans leur lieu de vie, immeuble ou logement,
- l'accompagnement des propriétaires occupants dans l'amélioration nécessaire de leur patrimoine qui nécessite notamment des financements adaptés.

Le projet d'ensemble doit s'appuyer sur la mobilisation des habitants, des forces vives et des porteurs de projet qui porteront aussi sur l'immobilier et son entretien. La conduite d'ensemble du projet de renouvellement urbain porté par le dossier ANRU, qui vise une participation active des habitants et s'appuie sur des outils coordonnés (relogement) doivent permettre le développement de processus d'intégration des dynamiques sociales et humaines dans le projet urbain.

CHAPITRE III: DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Article 3 : Objectifs globaux de l'opération :

Plusieurs leviers sont indispensables pour faire effet levier sur l'habitat ancien et apporter une dynamique complémentaire à l'Opah-Ru.

Les objectifs opérationnels sont décrits plus généralement dans la convention ANRU et détaillés comme suit :

- améliorer le cadre urbain par l'aménagement de l'espace public,
- créer des poches d'aération là où le bâti est le plus dégradé,
- curer les îlots trop denses occupés par des bâtiments annexes sans usage positif et dans le but d'aménager des aménités pour les immeubles et les logements,
- intensifier la valorisation des immeubles à proximité des nouveaux espaces aménagés,
- restructurer les immeubles pour adapter des produits logements à une demande contemporaine.

De surcroît, des leviers spécifiques sont repérés par sous-secteurs :

- La valorisation d'un patrimoine bâti remarquable qui demande à être montré dans le bourg médiéval, et qui attire déjà des habitants bien qu'il soit peu visible ;
- La proximité du centre-ville et l'attrait commercial encore vivant des entrées de quartier place Grenette, place Boivin et avenue Emile Loubet ;
- La demande pour de nouveaux usages dans les espaces délaissés (friches) et rez-dechaussée d'immeuble lorsque les usages historiques ne sont plus adaptés.

Concernant spécifiquement l'habitat privé, les objectifs sont les suivants :

- 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,
- de manière transversale, améliorer la performance énergétique de l'habitat.

Article 4: Les volets d'actions :

4.1 Volet urbain

4.1.1 Descriptif des projets opérationnels sur l'urbain

Affirmer l'accroche du quartier à l'hypercentre : Bourg médiéval

Le quartier de Tarentaize-Beaubrun souffre d'effets de ruptures physiques et mentales — dans la représentation que s'en font les stéphanois — vis-à-vis de l'hyper-centre. Le projet propose donc d'affirmer sa position en tant que quartier de centre-ville. Il s'agit à la fois de requalifier la trame urbaine, permettant de mieux intégrer le quartier au réseau d'espaces publics du centre-ville, et de valoriser le secteur historique du bourg médiéval, situé à l'articulation entre Tarentaize-Beaubrun et l'hyper-centre. Sont ainsi visés la requalification des espaces publics qui font la suture avec l'hyper-centre (rue de la Ville, place Boivin, place Grenette), la valorisation patrimoniale du bourg médiéval par une réhabilitation voire une restructuration du bâti ancien, le traitement des rez-de-chaussée d'activités.

Favoriser les synergies de projet avec la centralité en accompagnant les mutations des grands équipements : Secteur Loubet

Le quartier de TBC est confronté au départ de deux acteurs majeurs : la Comédie de Saint-Etienne, qui a déménagé courant 2017, et la fédération des Caisses de sécurité sociale qui occupait à travers la CAF, la CPAM et l'URSSAF l'immeuble de grande hauteur (IGH) Loubet. Ces équipements ont pour point commun de se situer sur un axe majeur du quartier en tant qu'entrée dans l'hyper-centre, l'avenue Emile Loubet. La présence de salariés et de visiteurs au sein du quartier est un atout à

conforter, c'est pourquoi le projet se doit d'accompagner la mutation de l'avenue Emile Loubet et de ses équipements.

L'intervention prévoit donc : la reconversion de la Comédie en un nouvel équipement culturel, la Comète, le maintien de l'IGH Loubet avec une nouvelle vocation après démolition partielle et la requalification de l'avenue Emile Loubet.

Conforter la "porte Ouest" de la ville

Situé en porte Ouest du centre-ville, le paysage urbain du quartier est marqué par des coupures importantes liées aux infrastructures routières et ferrées. Les espaces à l'Ouest du quartier se retrouvent ainsi en situation de franges à requalifier et conforter. Sont ainsi plus particulièrement visés :

- La requalification des espaces publics en entrée / sortie de ville : rue de l'Apprentissage, place de la Pareille, bas de la rue de Saint-Just. Les traversées du boulevard urbain doivent être facilitées, et les circuits de mobilités douces valorisés.
- La restructuration de l'espace Pibarot, pôle associatif situé rue de l'Apprentissage.
- Le réaménagement de la Place Raspail, place historique du quartier.
- Démolitions et réhabilitations d'immeubles anciens dégradés à proximité du boulevard urbain dans des tissus bâtis de très faible qualité : ilot / Réserve foncière.
- Le renforcement du parc Couriot par l'implantation du parc éco-sciences (PIA CSTI).

Enclencher une mutation de Tarentaize

La centralité de quartier fait apparaître des dysfonctionnements importants liés aux problématiques d'insécurité autour de la place St-Ennemond et à Tarentaize. Le secteur HLM de Tarentaize, né d'une opération de résorption d'habitat insalubre des années 1970-80, est marqué par une très forte densité et une implantation en rupture avec la trame urbaine du quartier. Les espaces publics y sont confus, les pieds d'immeubles déqualifiés, et l'habitat vieillissant.

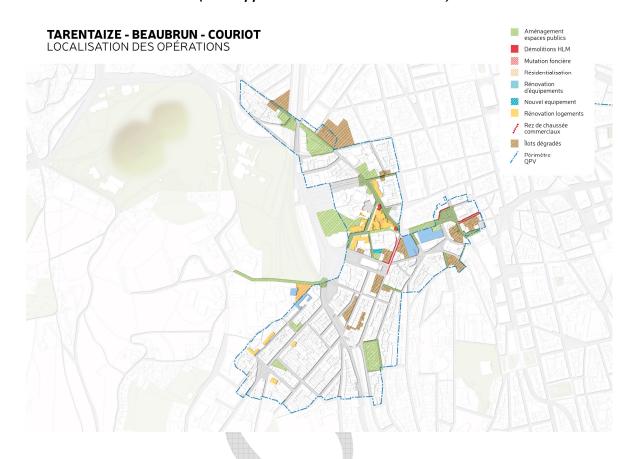
L'ensemble HLM Tarentaize fera l'objet d'une action combinée sur l'habitat social (démolition de 14 logements, réhabilitation des logements sociaux maintenus soit environ 300), les rez-de-chaussée (démolition des excroissances afin de résidentialiser l'habitat) et les espaces publics (rue Polignais, rue Tarentaize, rue Jeanne Jugan, rue Jo Gouttebarge, parc Jean Ferrat), jusqu'à la place St-Ennemond. La centralité de quartier doit retrouver ainsi sa place grâce à des actions de sécurisation, de confortement des équipements, et à l'amélioration de l'habitat

Renforcer les équipements sociaux éducatifs et culturels

De manière transversale, le renforcement des équipements constitue un enjeu fort pour le quartier. La dynamique des acteurs locaux est importante dans le quartier, mais ceux-ci sont aujourd'hui hébergés dans des locaux souvent vieillissants et peu qualitatifs.

La requalification des équipements de proximité doit permettre d'accompagner la dynamique sociale et associative du quartier. Dans ce sens, le projet prévoit : la requalification de l'espace Pibarot, la rénovation totale du centre social en centralité de quartier, la relocalisation de diverses associations du secteur Tarentaize dans le quartier notamment place Roannelle et bas rue Beaubrun.

Traiter les secteurs de bâti dégradés en agissant conjointement sur les immeubles, les rezde-chaussée commerciaux (développés dans les volets ci-dessous)



4.1.2 Chiffrage et planning du projet de rénovation urbaine

Le projet d'ensemble présenté dans la convention NPNRU prévoit un investissement total de 92 millions d'euros sur le quartier (y compris les investissements des propriétaires privés). L'habitat tient une part centrale dans le projet, avec plus de 50% de l'investissement. Viennent ensuite les dépenses en matière d'équipements et d'aménagement, à part quasi égale.

Le projet a bénéficié d'autorisations de démarrage anticipé, si bien que certaines interventions ont déjà été enclenchées depuis 2016 : démolition et aménagement de l'îlot et du carrefour Rondet-Tarentaize, démolition et aménagement du cœur d'îlot Soleysel-Beaubrun, reconversion de la Comédie

L'ampleur du projet suppose cependant une durée suffisante pour sa mise en œuvre. Ainsi, il devrait se déployer encore sur une dizaine d'années pour se finaliser sur les années 2027-2028.

Suivi des objectifs

La réalisation des opérations fera l'objet d'un suivi global dans le cadre du projet global/NPNRU. Les liens entre ces opérations d'équipement, de vie sociale, d'activités et celles portant plus spécifiquement sur l'habitat feront partie de l'analyse transversal conduite par les partenaires sur le projet. CAP METROPOLE, animateur de l'OPAH RU et aménageur pour les îlots participera en appui de l'agglomération et de la Ville au pilotage du projet sur la quartier TBC et assurer une évaluation en continu des articulations avec les objectifs plus spécifiques de l'OPAH RU

4.2 Volet foncier et aménagement. Projet de recomposition d'ilots

4.2.1 Descriptif du dispositif et enjeux

L'amélioration de l'environnement résidentiel passe par une transformation plus lourde du tissu urbain à l'échelle d'un groupe d'immeuble, d'un îlot et de son environnement. La vacance importante du parc privé, l'inadaptation d'un certain nombre d'immeubles au développement d'une offre qualitative, et la persistance d'un tissu bâti très dense, conduisent à organiser la démolition d'immeubles.

Ces opérations doivent être conduites sur des secteurs prioritaires et suivant une **logique** d'aménagement, c'est-à-dire en développant un projet défini au préalable :

- de création d'espaces publics,
- d'aménagement d'espaces végétalisés en attente de construction future,
- de création d'espaces résidentiels privés à destination des immeubles avoisinants.

A ce stade, Il n'y a pas de programme de construction neuve envisagé hormis sur le secteur Abbé de l'Epée, du fait du marché peu porteur et de la priorité donnée à l'amélioration du parc existant privé ou social.

A l'issue d'études urbaines approfondies, ces projets d'îlots pourront faire l'objet d'une « Déclaration d'Utilité Publique » de sorte à assurer les acquisitions et le contrôle des processus de relogement des personnes. La Société Publique Locale (SPL) CAP METROPOLE aura vocation à mettre en œuvre ces nouveaux projets dans leur intégralité : étude, acquisition, relogement, travaux et interventions sur les immeubles mitoyens.

Des projets similaires sont opérationnels en 2018 ; certains se prolongeront dans la période du nouveau programme ANRU. L'accompagnement de la valorisation des immeubles directement mitoyens de ces projets sera une cible privilégiée pour le développement d'une offre requalifiée de logement (cf volet immobilier ci-dessous) :

- démolition/aménagement résidentiel privatif du cœur d'îlot entre les rues Beaubrun et Soleysel, les démolitions sont réalisés dans le second semestre 2018 ;
- démolition, aménagement public et construction neuve dans le secteur « Gonnard/rue de l'abbé de l'épée » les démolitions étant à terminer en 2018-2019 ;
- aménagement des espaces publics en 2018 au droit de l'aménagement paysager « Rondet-Tarentaize » réalisé en 2017.

4.2.2 Secteurs et opérations ciblées

Quatre secteurs sont identifiés pour de tels projets à réaliser dans les 10 ans mais seront engagés en terme d'étude et de procédure dès les 3 premières années de l'OPAH RU.

Les secteurs sont :

- Début de la rue de Saint Just en complément et accompagnement des démolitions déjà réalisées il y a quelques années, avec des démolitions complémentaires et en vue d'assurer un traitement durable des eaux pluviales et de ruissellement qui nuisent à l'habitabilité de certains tènements sur le bas de la rue ;
- Rue de la Pareille qui comprend des immeubles dégradés à très dégradés, en partie abandonnés et une impasse privée mal appropriable et non entretenue ;
- Dans le secteur rue du Théâtre du bourg médiéval pour supprimer des friches d'activités d'ores et déjà abandonnées, valoriser et mettre en valeur le patrimoine historique à destination des habitants et des visiteurs de Saint-Etienne, et les propriétés mitoyennes ;
- Dans le secteur des rues Soleysel/ Deverchère pour assurer une respiration du tissu en supprimant le parc bâti le plus dégradé.

Sur d'autres périmètres, la même logique sera poursuivie mais uniquement à l'échelle de quelques parcelles privés, sans création de nouveaux espaces publics. Ces interventions seront connexes à

la restauration des immeubles (cf volet immobilier).

Sur le quartier de Beaubrun, ces démolitions ne seront pas suivies de construction neuve sauf sur le secteur Abbé de l'Epée : l'aménagement d'espaces appropriables privés et publics est privilégiée. Les terrains susceptibles d'être construits à plus long terme demeurent comme « terrain d'attente » et font l'objet d'un traitement végétal et paysager.

Ces opérations sont comprises dans la convention ANRU. Le coût de ces opérations est supporté par Saint-Etienne Métropole, la Ville de Saint-Etienne, le Département et l'ANRU.

Gabarit opérationnel des opérations d'ilots	Nombre d'immeubles	Nombre de locaux (logements, activités et dépôts)
Démolition	30	90
Immeubles impactés (environnement direct des projets)	60	200

Programmation indicative	
Espace public (jardin, placette)	
Voirie	
Terrain végétalisée en attente de construction	

Suivi des objectifs

Les opérations de mise en place des procédures, acquisition, définition de projet et engagement de travaux feront l'objet d'un suivi régulier dans les bilans de la concession et au sein des groupes partenariaux constitués.

Les liens avec les opérations d'habitat seront identifiés : outre les dossiers de réhabilitation stricto sensu, l'observation des mutations juridiques et techniques du parc située au pourtour des secteurs aménagés sera instrumentée et explicitée.

4.3 Volet immobilier

4.3.1 Objectifs et programmation globale

Le programme d'action sur l'immobilier déploie des objectifs sur tous les segments du parc de logement mais également les locaux de rez-de-chaussée, commerciaux ou non.

Comme cela est exposé dans les enjeux ci-dessus, il est visé d'améliorer la qualité de l'offre en agissant depuis la restructuration de l'offre privée dégradée jusqu'à l'amélioration de la gestion quotidienne des immeubles tout en passant par la modernisation thermique des logements.

En terme de moyens, ladite convention précise des dispositifs spécifiques pour rendre possible des objectifs quantitatifs importants.

L'offre des bailleurs sociaux

Les opérations visées, détaillées dans la convention ANRU, recouvrent :

- la revalorisation du parc vieillissant (rue Paillon, Pierre Sémard),
- la démolition ponctuelle prévue pour la réalisation des opérations urbaines,
- la modernisation des immeubles des années 80 (groupe Tarentaize),
- le développement d'une offre nouvelle par des opérations d'acquisition/réhabilitation dans le tissu ancien : dans le cadre du projet global du NPNRU, la reconstitution de l'offre démolie à Saint-Etienne sera prioritairement mise en œuvre par des opérations de restructuration d'immeubles anciens dégradés et contribuant ainsi à la réussite de l'objectif de revalorisation du parc ancien et de résorption de l'insalubrité.

Revalorisation du parc privé

Le programme d'action sur l'immobilier se déploie à partir des enjeux développés ci-dessous.

- La promotion de projets de réhabilitation lourde de qualité tant en monopropriété qu'en copropriété :
 - En recherchant le traitement de l'ensemble de l'immeuble, parties communes et logements et l'aménagement des cours et annexes ;
 - En accompagnant les propriétaires occupants et bailleurs présents dans le développement de leur stratégie d'amélioration de leur patrimoine (volet Propriétaire Bailleur, Propriétaire Occupant, volet Copropriété);
 - En cherchant l'intégration de tous les leviers de valorisation du parc, notamment la qualité patrimoniale et thermique dans tous les projets;
 - En recourant à la procédure de l'Opération de Restauration Immobilière pour mobiliser l'investissement des propriétaires, permettre le déblocage des situations juridiques complexes, définir des stratégies collectives et globales dans les copropriétés, et, le cas échéant en provoquant la vente des biens dont les propriétaires n'ont plus la possibilité ou l'intérêt de les entretenir;
- La mise en œuvre d'un « recyclage foncier » via l'acquisition des immeubles dégradés en visant :
 - L'acquisition des immeubles délaissés ou sans projet, notamment dans la poursuite de la procédure d'ORI ou suite au classement en insalubrité ;
 - La programmation fine de produits logements et de qualité car les projets sont initiés et contrôlés par la collectivité et son aménageur;
 - Le développement de filières qui ne trouvent pas les conditions de se déployer dans le « marché » : qualification des maîtres d'ouvrage, développement de produit d'accession en collectif, captation de projets alternatifs sur locaux d'activités et de rez-de-chaussée;
 - Le portage foncier de commerces pour assurer une concentration de l'offre sur des secteurs stratégiques et la transformation des rez-de-chaussée d'activité pour y développer d'autres usages résidentiels ou collectifs;
- La promotion de l'amélioration technique de l'habitat existant en visant particulièrement :
 - La mobilisation, l'information et l'accompagnement systématique des propriétaires dont les immeubles font l'objet d'une gestion insatisfaisante et présentent des éléments techniques dangereux au titre des procédures LHI;
 - La protection des occupants des immeubles vétustes via le relogement ou un accompagnement ad hoc;
 - L'amélioration de la gestion et la modernisation technique des copropriétés de conception moderne ou ancienne;
 - Le traitement thermique des bâtiments anciens en s'appuyant particulièrement sur le projet AMI Ville Durable.

L'ensemble des objectifs Habitat est synthétisé dans le tableau de programmation suivant :

Etat initial			Etat Final
Immeubles à traiter	Nombre logements		Immeubles traités (en nombre de logements)
Immeubles privés a	nciens vétustes		
30	90	Opérations de démolition	Espace public, voirie, réserve foncière
45	300	Opérations de restauration immobilière	45
Logements privés a	nciens améliorés		
	80	Réhabilitation de logements de propriétaires occupants	
	120	Réhabilitation de logements	

		locatifs	
Copropriétés privée	es		
6	240	Amélioration des copropriétés modernes	6
40	150	Amélioration des copropriétés anciennes	40
Logements locatifs	sociaux HLM		
		Réhabilitation	424
		Offre nouvelle (Acquisition / Amélioration)	40

4.3.2 Les processus de l'aménagement appliqué à la réhabilitation du parc

Les Opérations de Restauration Immobilière

Descriptif du dispositif

Principes de la DUP

Saint-Etienne Métropole via son opérateur pilotera l'instauration de programmes de restauration immobilière pour assurer le traitement global d'immeubles dégradés.

L'Opération de Restauration Immobilière est une procédure de « Déclaration d'Utilité Publique » arrêtée par le Préfet. Chaque programme prescrit des travaux de réhabilitation complète d'immeubles identifiés, travaux à réaliser dans un délai raisonnable. A l'issue d'une enquête publique et le cas échéant d'une enquête «parcellaire», les propriétaires ont la possibilité de présenter puis de réaliser un programme de réhabilitation conforme avec les prescriptions.

Tous les projets de travaux font l'objet au préalable d'un permis de construire qui permet de vérifier cette conformité.

Le programme de travaux est une servitude « réelle » attachée à la parcelle et s'impose à tous propriétaires successifs s'il y a vente.

Faute d'engagement des travaux, les propriétaires ont la possibilité de vendre leur immeuble à un tiers ou à la SPL CAP METROPOLE, l'opérateur, à défaut de quoi, ils sont susceptibles d'être expropriés. Dans le cas où la collectivité ou son opérateur deviendraient propriétaires, ils réaliseraient le processus de «recyclage immobilier».

Cibles

La Restauration Immobilière est une opération d'aménagement qui agit sur les logements et le patrimoine dont la vocation est avec un triple objectif :

- Assurer la remise sur le marché de logements totalement refaits et reconstituer une offre dans le marché du quartier,
- Valoriser et restaurer la valeur patrimoniale des biens quand elle est reconnue,
- Rendre certaine la réhabilitation des immeubles dégradés dans les secteurs d'intervention sur le tissu urbain (ilot) ou les espaces publics.

Ainsi, les immeubles qui feront l'objet de la DUP d'ORI sont très majoritairement compris dans des secteurs d'enjeux opérationnels et prioritaires :

- Soit en visant plusieurs immeubles mitoyens,
- Soit au pourtour ou dans les îlots de restructuration urbaine.

Pour être efficace, la procédure sera engagée :

- sur un nombre suffisant d'immeubles pour assurer un effet réel sur l'offre de logement et le paysage urbain,
- sur les immeubles les plus dégradés à conserver, qu'ils soient copropriété ou monopropriété, immeubles compris dans la liste des immeubles sensibles (en annexe 2),
- en plusieurs phases de sorte à lisser la mission de l'opérateur et le planning de déroulement des travaux, le premier programme faisant l'objet d'un engagement de la procédure dès le premier semestre 2019, les autres dans les 3 années suivantes,
- avec l'appui des subventions décrites dans la présente convention d'OPAH RU de sorte à

accompagner les propriétaires volontaires pour réhabiliter leur bien.

Enfin, la DUP d'ORI permet de mobiliser une ressource supplémentaire pour la réhabilitation du parc locatif via la défiscalisation dite Malraux, telle qu'elle est décrite dans l'article 199 du code des impôts : elle contribue donc à faciliter l'engagement des travaux de restauration complète pour certains porteurs de projet, ce qu'a reconnu le législateur en étendant son utilisation dans les secteurs de renouvellement urbain (OPAH RU) en 2018.

Objectifs

Propriétés à engager dans un programme d'ORI	Immeubles	Logements
Nombre d'immeubles traités	Environ 45	300
dont Monopropriétés	environ 30	180
dont Copropriétés	environ 15	120

Le recyclage immobilier

Descriptif du dispositif

Pour assurer la bonne fin des opérations de requalification du parc dégradé et de la procédure de restauration immobilière particulièrement, le processus du recyclage immobilier sera engagé par CAP METROPOLE. Ce processus consiste aux opérations de « portage immobilier transitoire » des immeubles ou des commerces pour en assurer la revente aux porteurs de projet qui seront les principaux maîtres d'ouvrage des opérations de réhabilitation.

Ce portage « transitoire » repose sur les étapes suivantes :

- Acquisition des immeubles, logements ou commerces à réhabiliter ou nécessaire pour assurer la réhabilitation, à l'amiable ou par expropriation le cas échéant pour les biens soumis à une DUP d'ORI ou une insalubrité irrémédiable :
- Libération des lieux par le relogement des locataires et si nécessaire des commerces et activités ;
- Gestion immobilière et sécurisation des immeubles occupés puis vacants ;
- Réalisation d'études portant sur la réhabilitation des immeubles allant jusqu'au permis de construire le cas échant;
- Réalisation des travaux préparatoires nécessaires et préalables à la revente aux porteurs de projet :
- Commercialisation aux porteurs de projet qui seront eux-mêmes les maîtres d'ouvrage des travaux à réaliser.

Le dispositif de recyclage permet à la collectivité d'assurer une « reprogrammation diversifiée » des immeubles à réhabiliter :

- Grâce aux moyens « publics » qui permettent de travailler en profondeur les immeubles (libération des lieux, déblocage des obstacles de propriété, servitude etc..)
- En assurant les études et prospectives permettant de donner la meilleure destination possible à l'immeuble en prenant en compte sa typologie, ses enjeux techniques et les financements susceptibles d'être déployés et les besoins et demandes de logement non couvert par le marché dans le périmètre
- En assurant un contrôle fort du projet réalisé en conformité avec des clauses liées à la DUP d'ORI et contenues dans les contrats de vente.

Objectifs

Le volume de recyclage n'est pas précisément connu puisqu'il dépend notamment de la capacité des propriétaires à conduire des projets en place et du marché à réaliser les projets imposés.

Toutefois, l'analyse du parc à enjeu et des financements a permis d'établir une reprogrammation type des immeubles après recyclage. Cette opération fait l'objet d'un bilan financier prévisionnel dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à CAP METROPOLE, dont le déficit est couvert par l'ANRU, Saint-Etienne Métropole, la Ville de Saint-Etienne et le Département

principalement.

Dans l'opération de Traitement de l'Habitat Ancien Tarentaize Beaubrun Couriot sur le secteur « NPNRU d'intérêt national », les financements spécifiques des déficits fonciers par l'ANAH (RHI, THIORI) ne sont pas mobilisés.

Opération de recyclage immobilier/ m² de Surface Habitable ou Utile	Locatif Bailleurs sociaux	Locatif Bailleurs privés	Accession à la propriété	Autres activités en divers
Surface Utile Logement	3150	3750	1550	1700
Estimation nombre locaux	50	55	17	22

De cette programmation résulte une partie des objectifs quantitatifs assignés à l'OPAH RU et des besoins de financements pour accompagner les porteurs de projet et investisseurs.

4.3.3 Les dispositifs d'accompagnement des propriétaires, maitres d'ouvrage

Le maintien d'une offre locative privée à loyers maitrisés

La quasi-totalité des immeubles dégradés du périmètre sont des immeubles collectifs à caractère locatif. Ce caractère doit être raisonnablement prolongé du fait que :

- L'alternative, c'est-à-dire, la mise en copropriété des petits immeubles n'est pas forcément souhaitable au vu de l'entretien durable des biens,
- La demande de logements locatifs adaptés aux ménages majoritairement modestes du quartier.

Les dispositions financières pour favoriser l'investissement locatif durable sont multiples. C'est pourquoi la remise sur le marché de logements locatifs constitue la programmation principale de l'opération.

Ces immeubles seront majoritairement issus des opérations de restauration immobilière et du processus de recyclage immobilier. Les financements sont toutefois calibrés pour favoriser l'accompagnement des investisseurs dans la valorisation de tous les immeubles vétustes.

Le financement de la réhabilitation complète des logements vétustes ponctuels dans les copropriétés ou des immeubles en voie de restauration sera aussi privilégié, notamment en accompagnement des dispositions de réhabilitation des parties communes dégradées des copropriétés.

Les financements pour la réhabilitation du parc locatif privé, conformément aux priorités de la délégation locale de l'ANAH et de Saint-Etienne Métropole, seront prioritairement ciblés pour la réhabilitation complète et qualitative des immeubles, pour la remise sur le marché de logements conventionnés « sociaux » au vue de la réglementation du marché immobilier.

Le financement des projets de « maître d'ouvrage d'insertion » spécialisés dans la réhabilitation et la gestion des logements réservés au public prioritaire est aussi prévu sur des biens diffus notamment issus du recyclage immobilier. Les besoins de logements adaptés à des publics défavorisés ne sont pas tous couverts sur le périmètre et le développement d'une offre spécifique permettra d'accompagner le processus de relogement opérationnel.

Lien avec autres dispositions:

Les projets d'investissement locatif en réhabilitation complète financés :

- Répondront complètement aux objectifs du programme « Habiter Mieux » ;
- Utiliseront à bon escient l'ensemble des dispositions relatives à la requalification du patrimoine lorsqu'ils seront reconnus (Fondation du Patrimoine) :
- Prendront en charge de la façon la plus opportune le besoin d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite: accessibilité des parties communes notamment ;
- S'articuleront avec les modalités d'interventions d'Action Logement pour accroître l'offre locative abordable dans le parc privé : prêts et subventions complémentaires aux aides de

l'Anah à destination des propriétaires bailleurs, services aux bailleurs (recherche du locataire, sécurisation des propriétaires, dispositif expérimental « louer pour l'emploi » en direction des salariés en mobilité professionnelle...).

Une veille sur le dispositif de conventionnement sans travaux

Le dispositif de conventionnement sans travaux par l'ANAH peut être demandé par un propriétaire bailleur qui loue un logement décent dans tout le territoire. Dans le périmètre d'OPAH RU de TBC, la proportion de logements sociaux est relativement forte, et les bailleurs sociaux sont appelés à concourir à la reconstitution de leur offre par des opérations d'acquisition-amélioration sur le périmètre conformément à la convention NPNRU.

Ce dispositif n'a pas vocation à être déployé de façon volontariste vu le marché immobilier détendu du quartier. Toutefois, la nécessité de maîtriser au mieux le déroulement de l'opération indique deux processus conjoints pour utiliser ce conventionnement :

- En copropriété dégradée, le conventionnement d'un logement est une garantie « sociale » attachée à la perception de subvention majorée pour la réhabilitation des parties communes :
- Dans le diffus, chaque demande de conventionnement fera l'objet d'une visite préalable de sorte à alimenter la connaissance du terrain et empêcher un usage abusif de cette disposition fiscale. Dans le cas où des défauts de respect des normes seraient constatés, les mesures coercitives pourront être engagées directement. CAP METROPOLE recherchera à obtenir l'agrément CAF pour le contrôle de la décence pour la réalisation de cette mission ainsi que celles relevant de la LHI.

Objectifs pour les propriétaires bailleurs

Cibles	Nombre logements
Réhabilitation complète de logements locatifs conventionnés	75
Réhabilitation complète de logements « très sociaux »	10
Intervention ponctuelle LHI, adaptation	5

L'amélioration des logements des propriétaires occupants et des accédants à la propriété

La pérennité de la gestion des immeubles et de l'investissement résidentiel dans les quartiers est liée au développement de la propriété occupante, toujours minoritaire dans ces quartiers d'habitat ancien dense.

Dans les immeubles les plus dégradés repérés, les propriétaires occupants sont d'ailleurs peu nombreux et régulièrement en fin de parcours résidentiel.

Dans les immeubles collectifs qui caractérisent le parc, ils sont d'abord présents dans les copropriétés et constituent parfois les seuls réels points d'appui pour promouvoir un meilleur entretien des immeubles au côté de bailleurs peu regardant sur le confort résidentiel réel de leur bien. Ainsi, c'est d'abord à travers les dispositions sur les copropriétés dégradés et fragilisés que cette cible sera considérée, qui n'exclut pas l'enjeu de remise aux normes plus lourdes des logements eux-mêmes.

Ainsi, l'attrait des logements anciens peu chers dans un quartier en renouvellement est réel pour des ménages intéressés par l'immobilier ancien et moteurs dans leur parcours résidentiel, ce qu'on montrer les expériences dans l'OTHA entre 2005 et 2012.

Dans le contexte, on constate que beaucoup de propriétaires engagent des travaux par eux-mêmes sans l'intervention d'entreprise. Dans le cadre de l'opération, on s'attachera à conseiller les propriétaires pour promouvoir la qualité et la cohérence des travaux. Dans le cas où l'accompagnement du processus d'auto-réhabilitation pourrait être organisée par un intervenant compétent, la mobilisation du dispositif d'Auto-Réhabilitation Accompagnée » de l'ANAH pourrait être proposée.

On décline alors deux champs distincts :

- L'accompagnement des propriétaires occupants en place pour des travaux de salubrité, modernisation voire de réhabilitation de leur bien.
- L'accompagnement de l'accession à la propriété pour des projets acquisition avec travaux sur des produits adaptés, le plus souvent en copropriété dans la présente opération.

Aide au maintien en place des propriétaires occupants modestes par des travaux de modernisation et de salubrité

Les propriétaires occupants demeurant dans des logements vétustes ou insalubres feront l'objet d'un accompagnement spécifique et adapté, à la fois technique et social. Le traitement de ces situations, si elles restent peu nombreuses, est un impératif.

Au-delà du repérage effectué lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, le partenariat entre instances sociales doit permettre de repérer et d'accompagner les propriétaires occupants en difficulté.

L'opération favorisera la modernisation des équipements techniques, de sécurité et la performance thermique des logements. Elle s'appuiera de ce fait sur les outils de mobilisation des propriétaires sur la qualité thermique.

Un soin sera apporté à la cohérence des projets menés à la fois sur le plan technique et financier de sorte à ne pas omettre les mises aux normes de sécurité et de salubrité lors de demandes portant sur le traitement thermique

L'opération s'articulera avec les dispositions d'autres partenaires : prêts travaux proposés par Action Logement en direction des propriétaires salariés pour les aider à rénover leur logement, aides des caisses de retraite...

Accompagnement de l'accession à la propriété pour des projets acquisition travaux

La promotion des projets d'accession dans le centre ancien est un axe fort de reconquête de l'attractivité du parc. Cette cible sera largement médiatisée et fera l'objet d'une animation ciblée auprès des accédants mais aussi des professionnels de l'immobilier.

Les projets de vente particulièrement dans les immeubles en restauration constitueront des opportunités de projet dans le cadre du recyclage immobilier : vente de plateau à réhabiliter après restructuration des parties communes par l'opérateur... Un accompagnement immobilier sera proposé pour favoriser la réussite de ces projets.

Des dispositions financières spécifiques sont proposées pour des ménages dont les ressources sont comprises dans le plafond dits PLS. L'opportunité financière à conduire une opération d'acquisition-travaux sera mise en avant et explorée avec les possibles bénéficiaires et les établissements financiers : cumul des dispositions relatives au Prêt à Taux Zéro Acquisition dans l'ancien + PTZ Travaux d'économie d'Energie + subventions de l'ANAH et des collectivités + dispositifs d'Action Logement pour aider les salariés à devenir propriétaire (service de conseil en financement, prêt accession, prêt travaux, accompagnement social personnalisé...).

Objectifs pour les propriétaires occupants et accédants à la propriété

Cibles	Nombre logements
Sécurité et salubrité des équipements techniques	10
Thermique : Habiter mieux (hors aide au syndicat)	30
Réhabilitation (Travaux lourds) avec maintien en place	8
Réhabilitation lourde pour des accédants maîtres d'ouvrage	20

4.4 Volet copropriétés en difficultés ou en voie de fragilisation

Description du dispositif et objectifs

Le rôle des copropriétés dans le parc existant du quartier est majeur : la majorité des immeubles collectifs sont des copropriétés et ce statut est très fréquent dans l'ancien diffus. Les ventes à la découpe sont constatées régulièrement et augmentent progressivement la part de ce statut dans le parc immobilier privé ancien.

De manière générale, ces copropriétés recouvrent la plupart des immeubles les plus grands, souvent aussi les plus visibles ; c'est aussi là que les difficultés sont les plus grandes quand la vie de l'immeuble se dégrade.

La fonction patrimoniale des copropriétés est prééminente car les propriétaires occupants sont majoritairement présents dans ce segment du parc. Or le maintien et le développement de cette propriété occupante est un vecteur certain d'amélioration de l'appropriation résidentielle dans le quartier.

La sauvegarde d'une offre variée dans le quartier passe donc par le maintien d'un bon fonctionnement de ces copropriétés.

L'étude pré-opérationnelle d'Opah-Ru a identifié deux types de situations où les problèmes techniques du bâtiment sont connus et où la vigilance et le traitement s'impose :

- 6 copropriétés « modernes » construites dans les années 60 qui montrent des indices de vieillissement technique et de fragilité de fonctionnement (typologie des produits, vente à bas prix, quelques difficultés de gestion repérées),
- Une cinquantaine de copropriétés dont l'état apparent des parties communes est médiocre à vétuste dont une vingtaine pour lesquelles les indices de fragilité sont plus nombreux.

Les dysfonctionnements constatés peuvent apparaître aussi à partir de difficultés de gestion : absence de syndic, administration judiciaire etc... Dans le cadre de l'animation globale de l'opération, une veille sur ces symptômes sera effectuée et objectivée : dans tous les cas, une analyse sommaire des enjeux techniques sera effectuée et la mise en relation avec les conseillers de l'ADIL sera proposée. Les outils d'accompagnement au redressement d'un syndicat pourront être actionnés dans le cadre de l'OPAH RU même en dehors de la connaissance de problématiques techniques importantes.

Il est donc prévu de proposer des stratégies d'action sur toutes ces typologies, et en lien avec les autres dispositions du projet.

- Copropriétés modernes : veiller à la remise à niveau technique et principalement thermique et aider à la sécurisation de gestion des immeubles en voie de fragilisation
- > Copropriétés anciennes :
 - Veiller à l'amélioration rationnelle des parties communes des immeubles de sorte à rendre plus attractive une offre de logement dont les parties privatives sont aisés à requalifier;
 - Requalifier lourdement les copropriétés les plus dégradées dans lesquels le cumul de la dégradation des parties communes se couple d'un abandon technique au moins partiel des logements et de difficultés de gestion majeure.

Copropriétés modernes

L'action d'animation sur les copropriétés modernes repose largement sur des dispositifs de droit commun et particulièrement l'action « Habiter Mieux », facilitée par la mise en place d'outils de veille active (registre des copropriétés) et les dispositifs engagés localement (AMI Ville Durable).

Au côté des enjeux de l'animation à réaliser en partenariat avec l'agence de l'Energie et l'ADIL, l'opération se déploiera plus spécifiquement sur les immeubles pour lesquels les fragilités sont reconnues plus lourdes, depuis les observations de l'étude pré-opérationnelle mises à jour au fur et à mesure du déploiement de l'opération.

Si aucun processus de restructuration n'est apparu nécessaire, il est prévu d'avoir recours aux dispositifs les plus adaptés en fonction de l'analyse spécifique de chaque situation :

- Droit commun de l'ANAH pour le financement individuel des quotes-parts de travaux des propriétaires occupants modestes;
- Dispositif de « copropriété fragile habiter mieux » pour parvenir à la modernisation thermique dans un contexte de gestion délicate mais non lourdement affectée (trésorerie suffisante, contentieux existants mais contenus, procédure suivie) ;
- Dispositif de « copropriété dégradée » pour remédier à des difficultés techniques et d'administration plus lourdes dans laquelle le syndicat et le syndic ne sont plus capables d'assurer sainement le traitement des difficultés, dettes, éléments vétustes considérés.

Copropriétés anciennes

L'objectif est de requalifier les copropriétés en intervenant sur leur organisation, leur cadre fonctionnel et financier, en vue d'une prise de décision et d'un vote de travaux global ou échelonné. L'aspect visuel de ces bâtiments ainsi que leur entretien est déterminant dans le projet global de revitalisation du centre-ville.

L'action sera déployée principalement sur les immeubles les plus techniquement dégradés à partir du dispositif d'ORI couplé aux dispositifs de « copropriétés dégradées ».

Les financements déployés auprès des syndicats de copropriété sont largement attachés à la « fonction sociale » de l'immeuble, c'est-à-dire la présence de propriétaires occupants modestes et de locataires fragiles. L'analyse préliminaire initiale et le mode de traitement de l'immeuble laisseront donc une place importante à cette dimension :

- accompagnement adapté du propriétaire occupant en place (suivi social) ;
- accompagnement dans l'amélioration des logements locatifs et promotion du conventionnement (avec ou sans travaux) ;
- promotion de produit d'accession ou de locatif social dans le processus de recyclage immobilier.

Une action complémentaire d'appui à la réalisation de travaux de mise aux normes et de propreté cohérent des parties communes de copropriétés médiocres. Cette action sera largement coordonnée avec le repérage des éléments communs dangereux, proposé en accompagnement des processus de valorisation (mutation, travaux) des propriétaires en place ou nouveaux, et avec un lien fort avec les gestionnaires.

Enfin, dans le cadre d'un programme global de travaux, les travaux d'accessibilité des parties communes pourraient faire l'objet d'un financement complémentaire de l'Anah (cf volet accessibilité)

Mise en œuvre opérationnelle

En fonction des besoins deux types d'actions seront engagées :

- Aide au redressement, qui portera systématiquement sur les immeubles les plus dégradés ;
- Aide à maîtrise d'ouvrage pour la conception, le vote, la mobilisation des aides et financements, et le suivi technique et financier de projet d'amélioration des parties communes.

Pour assurer la cohérence opérationnelle de ces interventions en copropriétés, un travail spécifique sur le plan de trésorerie des travaux, des aides sera conduit ; la mobilisation de prêts et d'avance de subvention sera mis en œuvre avec les financeurs mais aussi avec les organismes financiers et notamment les SACICAP intervenant dans notre région, comme cela est prévu dans le plan copropriété de l'ANAH.

Objectifs pour les copropriétés

Syndicats de copropriétés dégradées ou fragiles à traiter	Objectifs OPAH-RU 5 ans	Action redressement
Copropriétés modernes	6 soit environ 150 logements	Si situations justifiées
Copropriétés dégradées (via ORI ou hors ORI)	15 soit environ 120 logements	Systématique
Copropriétés anciennes valorisables	20 soit environ 150 logements	Si situations justifiées

4.5 Volet lutte contre l'habitat indigne

Le volet de lutte contre l'habitat indigne est un axe important de l'OPAH RU. Il met en œuvre une dimension complémentaire aux opérations de requalification des îlots et des immeubles (aménagement et restauration immobilière). En effet, tous les immeubles médiocres ou vétustes ne seront pas traités avec les dispositifs « lourds » et les questions de sécurité sont en jeu dans l'ensemble du parc et pas seulement dans les situations les plus complexes.

Aussi, quatre champs spécifiques sont plus particulièrement visés :

- Le repérage des logements vétustes ou indignes ;
- La protection des occupants par la mise en sécurité des logements présentant des facteurs de risque imminents :
- La veille des immeubles sensibles dans l'attente de leur traitement et l'accompagnement des propriétaires pour la mise en œuvre des travaux prescrits ;
- La conduite des procédures coercitives suivant toutes les dispositions possibles et en dernier recours la réalisation de travaux d'office lorsqu'il n'aura pas été possible de faire réaliser les interventions nécessaires par les propriétaires.

Cette action s'inscrit dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne regroupant l'ensemble des acteurs concerné. Il est chargé d'organiser et de coordonner l'action de l'ensemble des intervenants publics œuvrant dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne.

Le schéma général de traitement des situations repose sur trois processus complémentaires : le repérage et le signalement des situations, la qualification des désordres et le traitement des situations (technique, juridique et social).

Pour la ville de Saint-Etienne, la lutte contre l'habitat indigne fait appel à des compétences transversales de plusieurs services qualifiés au sein des directions suivantes :

- Direction Social, Santé Publique, Lutte contre les discriminations pour le volet salubrité et le volet social via le service solidarité santé
- Direction de l'Urbanisme pour le volet Habitat via le service Habitat-Logement
- Direction Affaires Juridiques, Assemblée, Marché pour le volet juridique via le service Affaires Juridiques
- Direction Immobilier, Achat, Service pour le volet péril via le service interface bâtiment

Grace à l'action intensive de l'opération et la connaissance étroite de la plupart des immeubles du quartier visé par l'opération, ce partenariat et ces acteurs seront particulièrement sollicités. Des actions seront conduites conjointement avec l'ADIL en fonction des enjeux.

Description du dispositif et objectifs :

Globalement le traitement des situations fait référence à une méthode graduée des interventions :

- Le repérage des situations par le biais de plusieurs sources (plaintes des locataires en mairie, signalements des travailleurs sociaux, repérage de terrain des opérateurs de dispositifs...);
- La réalisation d'un diagnostic complet de la situation intégrant une évaluation des désordres (qualification technique), de la situation globale (rapports locataires / propriétaires, état de

- propriété, typologie du bail...) et une analyse sociale des ménages (diagnostic social) ;
- En fonction des conclusions de cette expertise, une stratégie de traitement est définie et une orientation vers la procédure correspondante est précisée (articulation des outils incitatifs et coercitifs);
- La mise en œuvre des outils d'intervention : enclenchement et suivi des procédures coercitives, propositions de conseils, d'assistance et d'aides financières incitatives pour la réalisation des travaux, suivi social et accompagnement au relogement si nécessaire ;
- La vérification de la réalisation des travaux ;
- L'accompagnement de la collectivité dans la réalisation de travaux d'office.

Mise en œuvre opérationnelle :

Forte de huit années d'expériences par la mise en œuvre d'une MOUS Lutte contre l'habitat indigne conduite de 2006 à 2014, la ville de Saint-Etienne s'est structurée via une coordination des compétences interservices. Concrètement, le SCHS centralise les plaintes, organise les visites et les inspections des logements repérés comme potentiellement indignes, instruit les procédures relatives au Code de la Santé Publique, instruit les procédures de manquements au RSD, collabore avec l'ARS, transmet les informations aux services internes concernés pour la mise en œuvre des procédures de péril et de sécurité des immeubles collectifs.

Cette démarche fait déjà l'objet d'une coordination des interventions de l'ensemble des acteurs dans le groupe local de lutte contre l'habitat indigne (Comité technique restreint de la Ville de Saint-Etienne). Le volet traitement de l'habitat indigne de l'Opah-Ru s'appuiera sur ce groupe partenarial qui réunit mensuellement l'ensemble des acteurs institutionnels de terrain (Commune, Métropole, Conseil Départemental, CAF, DDT, ARS). Les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté de péril complexe pourront faire l'objet d'un examen par le CTR du PDLHI notamment pour la saisine du magistrat référent en matière de LHI.

Pour les situations sanitaires relevant de la police administrative du Préfet, le SCHS établi les constats en lien avec l'opérateur technique du dispositif. Le rapport pourra être analysé lors des réunions du groupe LHI. Sur proposition du SCHS, l'ARS validera et soumettra les arrêtés au Préfet.

Le Maire est chargé de l'application des travaux d'office dans ce cas sauf exception. Par exemple pour la procédure d'insalubrité, si un arrêté d'urgence a été pris au titre de l'article L.331-21-1 du CSP, c'est aux services de l'Etat (DDT) d'en réaliser les travaux d'office. Dans toutes les autres situations c'est au Maire de réaliser les travaux d'office en première intention.

Pour les travaux d'office en matière de procédure sur compétence du Maire, la Ville de Saint-Etienne gère la mise en œuvre en régie complète (prise des arrêtés, recours à un architecte, montage des cahiers des charges pour les différents postes de travaux, suivi des travaux, levée des arrêtés, mise en recouvrement).

Cette organisation sera renforcée par l'accompagnement de l'animateur de l'Opah-Ru dans le repérage, la qualification des désordres, l'accompagnement social des ménages et l'assistance aux collectivités dans la mise en œuvre des procédures coercitives.

L'ADIL de la Loire est partie prenante de ces interventions via les missions de conseils et d'expertises prodiguées auprès des propriétaires et des collectivités.

La réalisation des objectifs de la lutte contre d'habitat indigne est un axe transversal à tous les volets d'action de l'OPAH RU et mis en œuvre dans l'animation générale du dispositif. Même si les outils du traitement de l'habitat indigne ne sont pas directement mise en œuvre, le décompte de toutes les situations d'indignité traitées sera valorisé.

4.6 Volet social et accompagnement des ménages au relogement

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Tarentaize Beaubrun Couriot prend en compte la nature sociale du projet et est développé dans la convention ANRU. De manière générale, les dispositions prévues dans l'OPAH RU cherchent la mobilisation du plus grand nombre de propriétaires au dessein du projet d'ensemble au dessein d'un projet de « développement social urbain », favorise l'implication des habitants dans la gestion de leur lieu de vie, et cherche la « qualification de ceux qui sont propriétaires » comme maître d'ouvrage responsable pour les travaux d'entretien immobilier.

Pour les opérations d'habitat, les enjeux techniques spécifiques sont identifiés :

- Besoin de relogement pour la libération des immeubles à démolir (aménagement) ou à restaurer complètement (ORI),
- Accompagnement financier voir social pour les propriétaires qui réalisent des travaux (dossier individuel ou dans les copropriétés),
- Accompagnement temporaire des locataires des locaux qui font l'objet d'autres travaux (LHI).

Description du dispositif

Dans les immeubles sous DUP, s'agissant d'une opération d'aménagement, l'aménageur aura le relogement à sa charge. Les besoins en relogement seront déjà identifiés dans la convention ANRU. Le relogement sera réalisé conformément aux dispositions prévues dans la convention ANRU et mise en œuvre par la commission partenariale de relogement de la métropole et en lien avec la Commission Intercommunale d'Attribution (CIA).

Il est noté que dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU, certains propriétaires occupants ne seront pas en capacité financière de réaliser les travaux. La vente de leur bien ne suffira pas pour couvrir l'achat d'un nouveau logement. Ces ménages seront donc réorientés vers un logement locatif social, plus adapté à leur situation budgétaire.

Compte-tenu du profil socio-économique fragile de la majorité des propriétaires et des locataires, une offre graduée d'accompagnement est nécessaire.

Pour cela, plusieurs types d'interventions sont envisagés, conjuguant les actions préventives et les actions curatives. Pour ce faire, un travail partenarial sera mis en place entre l'animateur (le travailleur social attaché à l'équipe d'animation de l'Opah-Ru), les syndics éventuels et les travailleurs sociaux, et concernera plusieurs types d'accompagnement, dans le respect du secret professionnel tenant au travail social (CASF/article 411 - code pénal article 226-13).

Les interventions proposées reposent sur un principe d'aide et de soutien aux propriétaires occupants et aux locataires nécessitant leur adhésion à la démarche d'accompagnement. L'objectif est le repérage des situations, leur connaissance et la réponse aux besoins exprimés par les occupants par une offre de logements adaptés.

Objectifs

Accompagnement social	Objectifs prévisionnels OPAH-RU	Moyens opérationnels
Relogement opérationnel (démolition, restauration immobilière)	70	Concession et Convention NPNRU
Accompagnement social des propriétaires occupants fragiles dans le cadre de la réalisation de travaux avec maintien dans les lieux ou de relogement	15	Dispositions
Accompagnement social des locataires dans les immeubles en travaux hors opérations de relogement définitif	30	d'accompagnement spécifiques à l'OPAH RU

4.7 Volet énergie et précarité énergétique

Description du dispositif

Le parc ancien du quartier présente des caractéristiques médiocres à l'instar des secteurs d'habitat ancien peu valorisés.

En dehors du parc de logement public, qui fait l'objet d'une attention et de stratégies patrimoniales complexes, et des réhabilitations lourdes réalisées dans la précédente OPAH RU, on ne recense aucun projet ambitieux à ce jour : peu ou pas de traitement des copropriétés modernes (ou des années 30), des interventions très diffuses et hétérogènes dans les immeubles anciens.

Les constats spécifiques réalisés avec l'ALEC 42 pendant l'étude pré-opérationnelle et dans le cadre des études prospectives de l'AMI Ville Durable soulignent l'existence de « gisement » diffus et important. Des missions d'étude spécifiques sont lancées pour permettre de mettre en place des dispositifs innovants sur le quartier : toutefois, la sensibilisation des propriétaires est complexe et fragilisée par un marché et une attractivité en berne.

L'OPAH RU va permettre de déployer cette ambition de façon quasi systématique dans les projets nombreux de reconstitution lourde de l'offre (réhabilitation complète, Traitement de copropriété) d'une part. Les immeubles « en recyclage » pourront faire l'objet d'étude et de prescriptions innovantes en termes de moyen d'isolation particulièrement : meilleure appréhension des enjeux d'étanchéité et des transferts d'humidité, matériaux bio-sourcés, confort thermique d'été etc...

D'autre part, les moyens de mobilisation via des outils «numériques intelligents » portés par l'AMI et l'ALEC devront permettre de mieux mobiliser les porteurs de projet peu actifs dans les opérations de quartier anciens : propriétaire occupant, propriétaire bailleur.

Les moyens de droit commun du plan « Habiter Mieux » sont déployés avec des majorations d'aide de SEM dans certains cas.

Néanmoins, l'identification raisonnée des cibles permet de solliciter mieux les gisements les plus forts, sur la base de la connaissance de terrain (ALEC, opérateur) et des moyens de l'AMI (Base de données multifactorielles IMOP) :

- Cibles précarité énergétique à partie des données énergie et sociales exploitées par la base de données
- Immeubles à chauffage collectif et maison de ville
- Immeubles locatifs en état moyen avec des performances thermiques trop faibles (notamment réhabilitation des années 80 voire 90) peu ou pas visés par les investigations liées à la vétusté et la salubrité
- Immeubles en situation moins fragile recelant potentiellement des maîtres d'ouvrage à priori plus compétents pour l'engagement de travaux.

Enfin, la connaissance étroite des acteurs et des propriétaires dans le projet d'ensemble doit faciliter la « diffusion » des bonnes pratiques vers tous les maîtres d'ouvrage, y compris ceux qui réaliseraient eux-mêmes les travaux.

L'Alec 42 assure des missions générales :

- Service Espace Info Energie (EIE) pour informer tout public sur la thématique énergie
- Plate-forme de Rénovation Energétique (PLRE) pour accompagner les propriétaires (non éligibles Anah) dans leur projet de réhabilitation énergétique.
- En direction des copropriétés : accompagnement des copropriétaires avec possibilité d'utiliser la plate-forme Coach-copro avec les actions thermographie de façades, synthèse énergie, accompagnement aux audits énergétiques, aux travaux, assistance aux syndics et conseils syndicaux,
- Dispositif DUEL (Diagnostic pour un Usage Econome du Logement) : financé par EDF et sous maîtrise d'ouvrage départementale,
- Thermographie aérienne : sous maîtrise d'ouvrage Saint-Etienne Métropole, pour accompagner les ménages souhaitant se renseigner sur l'état de thermique leurs biens,
- Animation et sensibilisation : participation à divers événements, réalisation de guides...,
- Animation de réseaux professionnels (BET, artisans, syndics, Moe...) : actions de type RDV technique, 5 à 7...

L'Alec 42 est un partenaire essentiel à la mise en œuvre du volet énergie et précarité énergétique de

l'Opah-Ru. L'ensemble de ces missions sera décliné sur le territoire de l'Opah-Ru en fonction des besoins.

Objectifs

Chaque intervention dans le cadre de l'Opah-Ru intègre un objectif de performance énergétique. Les réhabilitations complètes constituent l'essentiel de la progression énergétique et sont à privilégier, dans la mesure du possible pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage privée.

Performance énergétique	Objectifs prévisionnels OPAH-RU 5 ans	Objectif réglementaire performance énergétique
Propriétaires occupants Lutte contre la précarité énergétique	50	A minima 25% de gain énergétique
Propriétaires bailleurs privés	85	A minima classe C du DPE
Copropriétés modernes	150	

4.8 Volet adaptation des logements à la perte d'autonomie

Description du dispositif

L'adaptation des logements au Vieillissement et particulièrement à la mobilité réduite fait partie des objectifs globaux du projet de renouvellement urbains.

Toutefois, la typologie des immeubles, de structure ancienne et sans ascenseur, ne permet pas de déployer des stratégies larges.

Dans l'animation spécifique

Les projets de réhabilitation complète intégreront les exigences de l'amélioration de l'accessibilité, notamment dans les communs ; des logements adaptés seront aménagés dans les locaux directement accessibles lorsque cela sera opportun. L'installation d'ascenseur dans les immeubles collectifs réhabilités restera marginale du fait du coût de travaux mais plus encore de gestion qui peuvent être très important dans un immeuble de petite taille (les immeubles anciens moyens à Beaubrun font 5 logements).

Dans les copropriétés de conception « moderne », l'étude de l'amélioration de l'accès depuis la rue sera interrogée systématiquement dans le programme de travaux. De même, ces dispositions seront particulièrement médiatisées auprès des copropriétaires âgées dans les résidences mobilisées dans le cadre de l'animation d'OPAH RU.

A la demande des personnes

Le recensement des besoins et l'accompagnement des personnes pour réaliser ces travaux seront réalisés dans les cadres connus du droit commun en lien avec les institutions et les financeurs : maison du handicap, caisse de retraite, services sociaux et CCAS, etc....

Objectifs

En articulation avec la réglementation de l'Anah, l'intervention sera ciblée sur les propriétaires occupants pour la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement

Adaptation des logements des propriétaires occupants	Objectifs OPAH-RU 5 ans
Adaptation à la perte d'autonomie	15

4.9 Volet patrimonial et architectural

Description du dispositif

Le projet de reconquête de l'attractivité résidentielle repose sur le principe de valorisation du patrimoine dans un contexte où la production de logement neuf est marginale.

La mise en valeur des caractères patrimoniaux a déjà été mise en application dans les premiers projets de l'ANRU (2004/2018) et à travers l'une des deux premières Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Saint-Etienne. Depuis ces opérations, le souci de la valorisation des détails architecturaux, du respect des matériaux et des formes urbaines ont été largement accrus et la nouvelle opération doit partir des acquis et du travail collectif.

Le périmètre d'OPAH RU est partiellement couvert par le précédent règlement intégré au Site Patrimonial Remarquable. La partie du quartier non couvert par ce règlement fait l'objet d'un document réglementaire nouveau (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, AVAP Centre Sud) en préparation qui devrait entrer en vigueur courant 2019.

Enfin, le périmètre de l'OPAH RU comprend l'essentiel du « bourg Médiéval » de Saint-Etienne qui correspond à la partie la plus ancienne de la cité. La mise en valeur de ce patrimoine remarquable, et encore faiblement valorisé, fait partie des enjeux de l'opération (cf § Enjeux de l'opération) et des objectifs opérationnels (îlot Théâtre, rue de la Ville). Les Opérations de Restauration immobilière sur les immeubles vétustes de ce secteur prescriront spécifiquement des traitements de qualité établis conjointement avec les architectes des bâtiments de France. L'utilisation de ces opérations exemplaires comme vecteur d'attractivité est prévue à la fois pour l'opération (exemplarité) et au dessein d'une communication territoriale qui doit aider au changement d'image du secteur.

Enfin, le volet patrimonial intègre la prise en compte des dispositions financières qui peuvent favoriser l'investissement locatif : dispositions fiscales notamment pour les immeubles « labellisé » Fondation du Patrimoine, etc... Ces dispositions font partie de la boîte à outils opérationnels du projet.

Opération façade

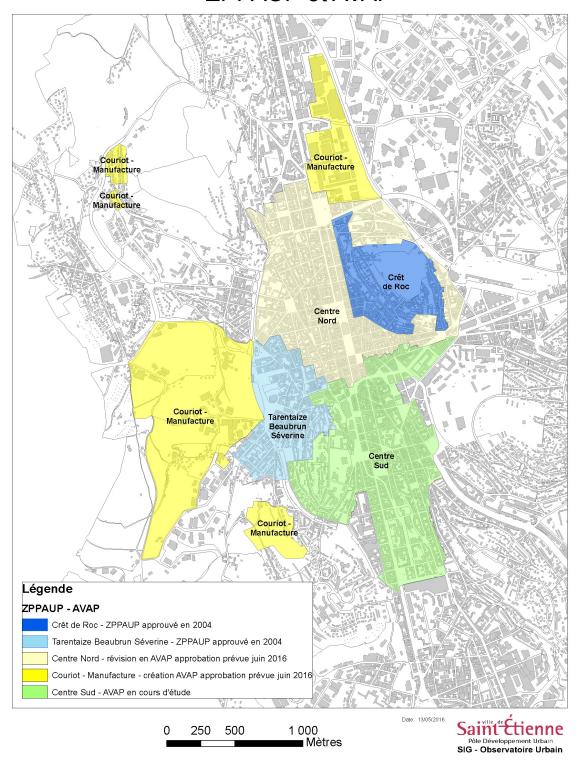
Une partie du secteur de Bourg Médiéval a fait l'objet d'une opération de ravalement obligatoire des façades ces dernières années, et d'un dispositif de financement spécifique pour favoriser la reconstitution des éléments remarquables. Mais les immeubles les plus vétustes, nombreux, n'ont pas été traités.

Ainsi, la mise en œuvre des moyens globaux de l'opération doit permettre l'avènement de projets qui engloberont le traitement des façades, à la fois dans ce secteur et dans l'ensemble du périmètre. Deux stratégies sont étudiées pour :

- prolonger des dispositifs d'accompagnement financier pour favoriser la mise en œuvre des projets ponctuels et diffus, en prenant compte des surcoûts patrimoniaux ;
- proposer des secteurs d'opération obligatoire en lien avec la mise en œuvre du nouveau périmètre et au pourtour des îlots opérationnels.

Les dispositifs d'opération façade sont en cours de définition pour accompagner le projet d'ensemble.

ZPPAUP et AVAP



4.10 Volet économique et développement territorial

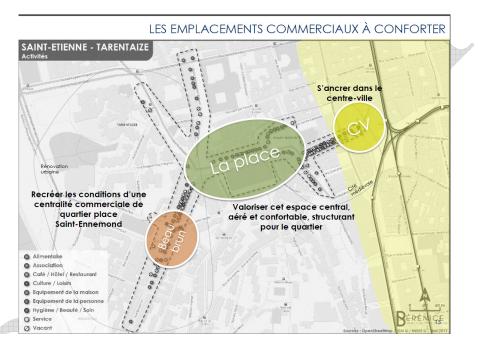
Description du dispositif

Le secteur d'OPAH RU se situe dans des linéaires bâtis denses où la valorisation économique concerne presque exclusivement les rez-de-chaussée. Les anciennes activités de cœur d'îlot ne sont plus actives depuis longtemps et les anciens bâtiments de dépôts ateliers marquent encore des espaces denses en bâtis dégradés, désaffectés.

L'usage et la valeur des rez-de-chaussée fait partie intégrante du projet de reconquête de l'attractivité de l'immobilier, et de l'espace public de proximité.

Comme cela est identifié dans les enjeux, le maintien d'une offre de commerce de proximité demeure important pour affirmer le fonctionnement urbain de certains pôles :

- Au bas de la rue de la Ville/Place Grenette,
- Sur la rue Emile Loubet, la place Boivin et la rue du Théâtre,
- Rue Beaubrun au pourtour de la place Saint-Ennemond



L'adaptation de l'offre de locaux de rez-de-chaussée sera largement élaborée à partir des processus de recyclage immobilier et de portage public : reconfiguration et pré-aménagement des cellules : dans l'ilot Loubet avec la transformation de l'ancienne CAF, dans l'îlot Grenette/rue de la Ville au rez-de-chaussée des immeubles à restaurer, sur le bas de la rue Beaubrun.

Ces opérations sont comprises en partie dans la concession relative à la nouvelle OTHA à mettre en œuvre par CAP METROPOLE

Moyens dans l'opération

L'enjeu habitat est de pouvoir créer des accès indépendamment de l'entrée des commerces, de pouvoir ainsi remembrer l'immeuble dans le but de créer des espaces communs d'habitat, des cellules commerciales adaptées... C'est pourquoi dans le cadre des requalifications entières d'immeubles, une réflexion sur la redistribution complète des lots sera obligatoire.

En ce sens, l'animateur d'Opah-Ru lui-même aménageur assurera une mission d'ensemblier des interventions sur les immeubles en recyclage et veillera à une cohérence des interventions entre les travaux de réhabilitations d'habitat et la partie devantures commerciales...

Article 5 : Synthèse des objectifs quantitatifs de l'opération :

Les objectifs globaux sont évalués à 179 logements à réhabiliter sur 5 ans, répartis comme suit :

- 80 logements occupés par leurs propriétaires
- 99 logements locatifs

41 copropriétés sont accompagnées sur 5 ans soit 422 logements.

N.B: le tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes relatives au « programme Habiter Mieux » et celles relatives à la typologie de conventionnement.

Date prévisionnelle engagement des dossiers	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	3	19	70	71	71	11	245
dont logements indignes PO	1	2	2	2	2	1	10
dont logements indignes PB	2	3	3	3	3	1	15
dont logements très dégradés PO			4	5	5	1	15
dont logements très dégradés PB		14	21	21	21	8	84
dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires			40	40	40		120
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	7	10	10	10	10	3	55
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	2	2	2	1	15
dont aide pour l'amélioration thermique	6	8	8	8	8	2	40
Logements améliorés en syndicat de copropriété hors copropriété dégradée	0	26	88	88	88	12	302
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés) en anciens		26	38	38	38	12	152
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés) en copropriété moderne			50	50	50		150
Programme Habiter mieux	11	26	33	33	33	8	314
dont PO	8	8	9	9	9	2	65
dont PB	3	18	24	24	24	6	99
dont syndicat			50	50	50		150
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	3	14	24	24	24	9	99
dont loyer conventionné social	3	15	20	20	22	9	89
dont loyer conventionné très social			4	4	2		10
Accompagnement social renforcé	6	9	9	9	9	3	42
PO	2	3	3	3	3	1	15
Locataire	4	6	6	6	6	2	30

CHAPITRE IV: FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

La mise en œuvre de l'Opah-Ru relève d'une part des engagements financiers assurés par les structures suivantes : Anah, Etat, Saint-Etienne Métropole, ville de Saint-Etienne..., et d'autre part des modalités de participation des partenaires CAF, Département...à travers leurs dispositifs de droit commun territorialisés pour répondre aux enjeux de requalification du secteur Tarentaize/Beaubrun/Couriot.

Article 6 : Engagements des partenaires :

6.1 Engagements de l'État et de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) :

6.1.1 Volet lutte contre l'habitat indigne

L'Etat s'engage à :

- Accompagner la ville de Saint-Etienne dans le cadre du contrôle de légalité afin de faciliter la mise en œuvre des procédures de péril;
- Participer au groupe local de lutte contre l'habitat indigne afin de faciliter le partage d'expérience et l'articulation entre les procédures coercitives et incitatives ;
- Financer les procédures relevant du pouvoir de police du Préfet. Quand la ville conduira une opération travaux d'office dans ce cadre, en cas d'insolvabilité du propriétaire, l'Etat subventionnera la commune pour la créance restant à sa charge;
- Financer dans la limite des dotations budgétaires, l'action de la ville pour les prescriptions portant sur une interdiction d'habiter, dans le cadre du Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU), créé par la loi de finances pour 2006 et prorogé jusqu'en 2020 (L.2335-15 du code général des collectivités territoriales).

6.1.2 Règles d'application des aides financières de l'Anah et de l'État:

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions écrites dans le programme d'actions.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

6.1.3 Montants prévisionnels des aides financières de l'Anah et de l'État:

Dans la limite des dotations annuelles budgétaires notifiées localement, les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Agence nationale de l'habitat pour l'opération sont de : 5 843 310 €. Ces montants couvrent les subventions des travaux en parties communes, en parties privatives ainsi que les aides à l'ingénierie.

Les montants prévisionnels d'engagement de l'Anah pour l'Opah-Ru se déclinent selon l'échéancier suivant :

Anah	Année 1 2019	Année 2 2020	Année 3 2021	Année 4 2022	Année 5 2023	Année 6 2024	Total 5 ans
AE prévisionnels	239 700 €	675 700 €	1 523 900 €	1 546 900 €	1 546 900 €	310 200 €	5 843 310 €
dont aides Anah aux travaux	113 000 €	478 000 €	1 235 000 €	1 258 000 €	1 258 000 €	256 000 €	4 598 000 €
dont aides « Habiter mieux » aux travaux	16 900 €	39 400 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	12 100 €	443 400 €

dont aides Anah à l'ingénierie	102 800 €	138 700 €	138 700 €	138 700 €	138 700 €	35 900 €	693 500 €
dont aides « Habiter mieux » à l'ingénierie	7 000 €	19 600 €	25 200 €	25 200 €	25 200 €	6 200 €	108 400 €

6.2 Engagements de la collectivité maître d'ouvrage : Saint-Etienne Métropole :

6.2.1 Règles d'application :

Saint-Etienne Métropole s'engage à :

- assurer la maître d'ouvrage de la mission d'animation de l'Opah-Ru menée par la SPL CAP Métropole durant les cing années du dispositif ;
- financer la mission d'animation menée par l'opérateur de l'Opah-Ru. Le financement de la mission pour les cinq années est évaluée à 1 600 000 € TTC sur l'ensemble du dispositif (dont 805 000 € de subventions Anah) :
- apporter des aides financières aux travaux réalisés par les propriétaires dans le cadre de l'Opah-Ru, dont le montant est évalué à 1 300 000 €.

Les aides de la Métropole en faveur de l'amélioration de l'habitat privé porteront sur :

- Les propriétaires occupants :
 - o pour les primo-accédants : favoriser l'achat dans l'ancien, le recyclage de logements vétustes ou vacants et promouvoir des travaux de qualité, performants énergétiquement ;
 - o pour les ménages en place avec un objectif de maintien dans les lieux : lutter contre la précarité énergétique, adapter les logements à la perte d'autonomie, et traiter l'habitat dégradé et/ou indigne ;
- Les propriétaires bailleurs :
 - o réhabiliter des immeubles complets dégradés, lutter contre la vacance, favoriser une offre locative à loyers maitrisés, de qualité et performante énergétiquement ;
- Les copropriétaires :
 - améliorer les parties communes de copropriétés anciennes, dégradées ou médiocres qui ne présentent pas de difficultés de gestion;
 - o redresser le fonctionnement de certaines copropriétés anciennes dégradées et promouvoir des travaux de requalification ;
 - o renforcer la qualité énergétique et thermique de grandes copropriétés fragiles (plus de 20 logements) et construites dans les années d'après-guerre.

Ces aides ne sont mobilisables que sur le périmètre de l'Opah-Ru.

6.2.2 Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations de programme de Saint-Etienne Métropole pour la mise en œuvre de l'Opah-Ru sont de 2 900 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 2019	Année 2 2020	Année 3 2021	Année 4 2022	Année 5 2023	Année 6 2024	Total 5 ans
AP prévisionnels	310 000	570 000	570 000	570 000	570 000	310 000	2 900 000
dont aides aux travaux	150 000	250 000	250 000	250 000	250 000	150 000	1 300 000
dont aides à l'ingénierie	160 000	320 000	320 000	320 000	320 000	160 000	1 600 000

6.2.3 Engagements complémentaires de Saint-Etienne Métropole :

Saint-Etienne Métropole s'engage :

- dans le cadre d'un traité de concession, en qualité de concédant, à confier au concessionnaire CAP Métropole, toutes les missions décrites dans le NPNRU, en complément de l'Opah-Ru: mise en œuvre des opérations de restauration immobilière avec DUP travaux, définition d'une stratégie d'intervention sur les îlots opérationnels et mise en œuvre des acquisitions et travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains qui en découlent, mise en œuvre du recyclage immobilier d'immeubles à réhabiliter (acquisition, relogement des ménages et/ou activités, réalisation d'études et commercialisation des immeubles à des porteurs de projets), mise en place d'un observatoire foncier et suivi des tableaux de bord, missions générales de pilotage et coordination de l'opération;
- à mettre à disposition ses moyens pour la diffusion de l'information concernant l'Opah-Ru;
- à inscrire sa participation au financement des opérations de recyclage foncier inscrites dans la concession d'aménagement pour le traitement de l'habitat ancien du quartier Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne.

6.3 Engagements de la Ville de Saint-Etienne :

La ville de Saint-Etienne 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-Etienne 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,
- 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 Service Communal d'Hygiène et de Santé en charge de la lutte contre l'habitat indigne avec le service développement résidentiel.
- organiser ses services pour assurer l'articulation entre les différents dispositifs : participation du SCHS au GT immeubles sensibles, invitation de l'opérateur au groupe local LHI...,
- réaliser des visites de qualification des désordres,
- maintenir et piloter le groupe local de lutte contre l'habitat indigne existant qui se réunit tous les mois.
- mettre en œuvre les procédures coercitives qui relèvent de la compétence du Maire et des attributions du SCHS,
- 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-Etienne 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.

Volet ravalement des façades :

- financer, dans la limite des dotations budgétaires, les travaux d'embellissement et de ravalement de façades pour les immeubles situés dans le périmètre du plan façades.

6.4 Engagements du Département de la Loire :

Les actions mises en œuvre dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) sont articulées à l'Opah-Ru.

Dans la limite des enveloppes budgétaires votées annuellement et en complément des autres aides mobilisables, le Département s'engage à :

- mobiliser le Fonds Solidarité Logement (FSL) pour certains ménages fragilisés par des impayés significatifs liés à la précarité énergétique, selon le règlement intérieur en vigueur au moment du dépôt des dossiers. Il est noté que des réflexions sont en cours pour le transfert de cette compétence du Département à la Métropole à compter du 01/07/2019;
- mobiliser le Fonds d'Aide aux Locataires et aux Propriétaires Occupants (FALPO), selon le règlement intérieur en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

Volet accompagnement social des ménages :

Le Département de la Loire s'engage en fonction des moyens disponibles, à :

- favoriser la mise en œuvre de l'Opah-Ru par le lien des travailleurs sociaux avec l'animateur du dispositif,
- participer au repérage des ménages connus par les travailleurs sociaux,
- partager l'information, en lien avec l'animateur de l'Opah-Ru, concernant les ménages en difficultés repérés dans le dispositif. pour faciliter les actions à mettre en œuvre dans le traitement des situations.
- participer à la prise en charge sociale des ménages, selon les modalités d'intervention du Département (mesures d'accompagnement social...) qui seront plus spécifiquement détaillées dans une convention d'application signée par les partenaires sociaux du secteur et l'opérateur.

Volet Adaptation et/ou accessibilité des logements à la perte d'autonomie :

Dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles et en compléments des autres aides mobilisables, le Département s'engage à :

- mobiliser l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) selon le règlement intérieur en vigueur au moment du dépôt des dossiers,
- participer au repérage et à la prise en charge sociale des propriétaires âgés, selon les modalités d'intervention du Département, en lien avec l'animateur de l'Opah-Ru.

6.5 Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire :

De manière génale, la Caisse d'Allocations familiales s'engage à favoriser la mise en œuvre de l'Opah-Ru en mobilisant l'ensemble des aides de droit commun (FABAS, ...) et ses services dès lors que les besoins d'accompagnement relèvent des politiques de l'établissement.

Volet lutte contre l'habitat indigne et non-décent :

La Caisse d'Allocations Familiales s'engage à :

- Faire porter plein effet aux dispositions réglementaires à travers l'instruction et la gestion des prestations logement (informations des bailleurs et locataires, suspension du tiers-payant, conservation des allocations logement, reprise des droits après travaux...),
- Mobiliser ses services à l'appui du repérage de l'habitat indigne afin de contribuer au traitement des situations repérées,
- Mobiliser ses services afin de donner suite aux situations de logements non-décents qui auront été signalées,
- Favoriser la mise en œuvre de l'Opah-Ru par le lien des travailleurs sociaux avec l'animateur du dispositif.

Accompagnement et suivi social des ménages :

En complément de son offre de service d'intervention sociale, la Caisse d'Allocations Familiales pourra, en fonction de ses moyens disponibles :

- participer au repérage des ménages allocataires, accédant ou non, identifiés par les travailleurs sociaux et en particulier faire connaître les situations de ménages en difficultés,
- partager l'information, participer aux échanges organisés par l'animateur de l'Opah-Ru, pour faciliter les actions à mettre en œuvre dans le traitement des situations,
- participer à l'accompagnement social des ménages repérés, selon les modalités d'intervention qui seront plus spécifiquement détaillées dans une convention d'application signée par les partenaires sociaux du secteur et l'opérateur.

6.6 Engagements complémentaires de l'Etat et de l'ARS :

Volet lutte contre l'habitat indigne :

L'Etat et l'ARS s'engagent à :

- Favoriser la mise en œuvre de l'Opah-Ru par le lien des services de l'ARS et de la DDT avec l'animateur du dispositif,
- Participer au repérage des situations d'habitat indigne,
- Mettre en œuvre des procédures d'insalubrité prévues par le Code de la Santé Publique,
- Mettre en œuvre les procédures en matière de détection du plomb et de lutte contre le saturnisme, prévues par le code de la santé publique (diagnostics, procédures, contrôles),
- Réaliser les travaux d'office pour la résorption des peintures au plomb et pour les procédures d'insalubrité en urgence (L.331-26-1 CSP),
- Coordonner l'action de la ville de Saint-Etienne sur le repérage, les visites et remontées de situations relevant des compétences du Préfet,
- Accompagner la ville de Saint-Etienne dans la mise en œuvre des procédures de péril,
- Permettre à l'animateur de l'Opah-Ru d'accéder en consultation à la base de données départementales @riane-habitat. L'opérateur pourra suivre l'évolution des procédures administratives relatives à l'habitat indigne et accéder à l'information individualisée concernant les logements identifiés comme relevant des procédures d'insalubrité et risque d'accessibilité au plomb,
- Mobiliser le FARU.

Volet accompagnement et suivi social des ménages :

Le service «Accès au Logement et Lutte Contre les exclusions» de la DDCS sera associé à la mise en œuvre de l'Opah-Ru. La DDCS s'engage à :

- participer à la prise en charge sociale de certains ménages, en fonction de leur éligibilité aux dispositifs et selon les modalités d'intervention de la DDCS :
 - * aide au relogement éventuel des ménages via le contingent préfectoral prioritaire, les CLT. le DALO :
 - * médiation et amélioration des rapports locatifs via la commission de conciliation et des rapports locatifs ;
 - * mobilisation des dispositifs de prévention des expulsions locatives (CCAPEX, MOUS ALPE, ...).

6.7 Engagements d'Action Logement :

« Aux termes de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux, à accompagner les collectivités locales qui portent un projet de réhabilitation du parc ancien privé et social dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.

L'Opah-Ru sur Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne, s'inscrit dans cette dynamique et Action Logement confirme son souhait d'être partenaire.

Action Logement et s'engage à communiquer sur ce programme, auprès des entreprises assujetties à la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction) et auprès des salariés des entreprises adhérentes.

Dans le cadre de la mise en place d'un dispositif de lutte contre la précarité énergétique, prévu dans la convention quinquennale, Action Logement souhaite renforcer son offre de produits et services en faveur des salariés des entreprises assujetties, notamment auprès des propriétaires occupants ; ceci avec ses outils d'aide aux travaux, dans la limite de ses moyens et de ses ressources. Il est précisé que les financements peuvent être soumis à l'accord de l'employeur et octroyés sous réserve de conditions d'octroi et dans la limite d'une enveloppe annuelle définie réglementairement.

Par ailleurs Action Logement pourra contribuer au **renouvellement de l'offre de logement locative** afin de :

- Répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles et aux besoins des entreprises sur ces territoires, pour accompagner la dynamique de l'emploi;
- Contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien.

Action Logement s'engage à développer son nouveau dispositif de sécurisation locative permettant de sécuriser en priorité :

➤ Jeune de moins de 30 ans (jusqu'au 31ème anniversaire), à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, en recherche de logement dans le parc privé ➤ Ou salarié (avec un contrat d'un mois minimum) de plus de 30 ans d'une entreprise du secteur privé hors agricole en recherche de logement dans le parc privé embauché (ou avec promesse d'embauche) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé), et dans la limite de son contrat de travail. Grâce à cette garantie fiable, et gratuite, ils trouvent plus facilement un logement en rassurant leur futur propriétaire.

CHAPITRE V: PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

L'ensemble des partenaires signataires de la présente convention, s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'opération.

Article 7 : Conduite de l'opération :

Pour mettre en oeuvre l'opération de traitement de l'habitat ancien sur le quartier Tarentaize-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne, la Métropole assure la coordination générale du programme ANRU et vient en appui thématique (habitat...). Pour le volet amélioration de l'habitat privé, Saint-Etienne Métropole assure la maîtrise d'ouvrage de l'Opah-Ru, des ORI... et suit l'adéquation des proiets avec les objectifs du PLH.

La ville de Saint-Etienne assure une fonction plus opérationnelle. Le projet urbain est suivi par la commune qui coordonne sa mise en œuvre.

Pour ce faire, une convention de coopération contractuelle est signée entre les collectivités.

L'Opah-Ru, partie intégrante du dispositif de traitement de l'habitat ancien, fait l'objet d'un copilotage entre Saint-Etienne Métropole et la Ville de Saint-Etienne.

- La Métropole assure la maîtrise d'ouvrage du dispositif. Elle veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires et de leurs interventions. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution des missions de suivianimation du prestataire, de la définition et de la gestion des subventions octroyées par la collectivité en faveur des travaux ;
- La ville de Saint-Etienne assure le suivi opérationnel de l'Opah-Ru, en articulation avec l'opération d'ensemble.

L'opération de traitement de l'habitat ancien fait l'objet d'une concession d'aménagement dont la Métropole est le concédant. La SPL CAP Métropole est désignée concessionnaire de l'opération dont animateur de l'Opah-Ru.

Les instances de pilotage ont pour objet la coordination et l'animation des partenariats et s'assurent du bon déroulement de l'opération.

Le comité de pilotage veille au bon déroulement du dispositif, contrôle le respect des orientations et objectifs qualitatifs et quantitatifs, apporte des solutions aux problèmes qui pourraient apparaître au cours de l'Opah-Ru, prend des décisions stratégiques, arbitre sur le choix de certaines opérations en fonction des critères et des enveloppes budgétaires allouées à l'Opah, et enfin valide les bilans périodiques et suit l'évolution de l'opération.

Il se réunit annuellement et est composé de :

- Le Préfet de la Loire ou son représentant
- Le Vice-Président de Saint-Étienne Métropole en charge de l'habitat et de la politique du logement
- Le Maire de Saint-Etienne ou son représentant
- Le Président du Département de la Loire ou son représentant
- Le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales ou son représentant
- Action Logement
- Les services de l'Etat : Anah, DDT, ARS, Anru, DDCS
- Les services municipaux : renouvellement urbain, attractivité résidentielle, services sociaux, techniques, santé publique, mission ville durable...
- Les services métropolitains : direction de l'habitat et de la cohésion sociale, direction de la construction et de l'aménagement opérationnel, direction du développement durable, direction de l'aménagement territoriale, service foncier...
- Opérateur de suivi-animation CAP Métropole
- Autres partenaires : bailleurs sociaux, AMOS 42, EPORA, ADIL, Alec 42, et tout autre organisme qui participe à la mise en œuvre de l'Opah-Ru

Le comité technique élargi se réunit 1 à 2 fois par an. Il est composé des techniciens de la Ville de Saint-Etienne, de l'Etat (Anah, DDT, ARS...), de la Métropole, de la CAF, du Département, d'Action Logement, de l'ADIL, de l'Alec 42, de Cap Métropole...

Des comités techniques restreints thématiques sont mis en place. Leurs fréquences sont à préciser en fonction des besoins en lien avec les actions engagées plus généralement dans la concession d'aménagement.

- l'habitat indigne, la précarité énergétique et consécutivement l'accompagnement social des ménages concernés. Il s'agit du groupe local de lutte contre l'habitat indigne qui sera renforcé,
- le traitement des immeubles dégradés en ORI et la veille de l'activité foncière,
- le traitement des copropriétés dégradées ou fragiles.

Des points réguliers entre l'opérateur et la maîtrise d'ouvrage opérationnelle seront organisés tous les mois visant le suivi du dispositif.

Article 8 : Suivi-animation de l'opération :

8.1 Les missions de suivi-animation :

CAP METROPOLE réalisera pour la conduite de l'OPAH RU les missions suivantes :

Animation générale :

- Information, communication auprès des propriétaires et des occupants pour faire connaître l'Opah-Ru
- Prospection, connaissance de terrain pour repérer les porteurs de projet et les situations
- Observation et veille pour assurer une connaissance continue de l'habitat
- Conseil et information des propriétaires (dont immeubles ciblés en ORI) préalablement à la constitution des dossiers pour motiver les porteurs de projets
- Bilans et suivi pour évaluer l'Opah-Ru

Missions complémentaires :

- Articulation et coordination avec les autres partenaires pour trouver conjointement des solutions en matière d'habitat
- Lutte contre l'habitat indigne pour renforcer les moyens existants et accélérer le traitement des situations
- Articulation avec les enjeux patrimoniaux et le plan de ravalement des façades afin d'assurer la qualité des projets

Missions spécifiques mobilisées en fonction des situations et des problématiques rencontrées :

- Accompagnement des propriétaires / copropriétaires / investisseurs dans leurs projets. Cette démarche d'animation est adaptée à chaque cible en fonction des critères d'ingénierie définis par l'Anah et par Saint-Etienne Métropole
- Traitement des copropriétés dégradées : diagnostic approfondi, accompagnement au redressement, aide à la prise de décision, montage du plan de financement et dépôt auprès des financeurs, suivi et réception des travaux...
- Amélioration de la performance énergétique des copropriétés fragiles
- Missions particulières de traitement de l'habitat indigne : accompagnement aux travaux d'office, mise en place d'astreinte administrative, réalisation d'études technico-financières...
- Missions particulières d'accompagnement social : repérage des ménages, diagnostic social pour les ménages non connus ou dont la situation est « floue », orientation et articulation vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun, accompagnement des ménages dans la recherche de solution adaptée à leurs situations (maintien, relogement...).

8.2 La composition de l'équipe d'animation :

L'équipe opérationnelle de suivi-animation de CAP Métropole regroupe les compétences nécessaires à l'accomplissement de l'ensemble des missions confiées dans la concession d'aménagement et particulièrement les objectifs de l'OPAH RU.

Dans le processus intégré, ces différentes missions forment un continuum d'actions menées vers les habitants et les propriétaires du quartier. Aussi, les liens entre toutes les actions seront constamment recherchés.

Une équipe pluridisciplinaire est dédiée à l'animation du dispositif. Elle est dotée des **compétences** suivantes :

- Conduite de projet et animation du partenariat
- Compétences techniques : état des logements et immeubles, évaluation de la performance énergétique des logements, appréhension de l'adaptation à la perte d'autonomie, analyse de la faisabilité techniques des projets, conseils sur les matériaux...
- Compétences juridiques et réglementaires : droit de l'urbanisme, de l'immobilier et de la construction, droit des copropriétés...

- Compétences sociales : accompagnement des propriétaires et locataires, évaluation des situations et besoins...
- Compétences architecturales et patrimoniales : études des projets, lien avec la réglementation...
- Compétences sur le plan financier et fiscal: fiscalité de l'immobilier (défiscalisation, transmission de patrimoine...), études de faisabilité financière, connaissance des aides multiples (Anah, SEM, collectivités, CAF, caisses de retraite...)
- Compétences administratives : montage des dossiers de financement...

Pour satisfaire aux besoins d'animation de l'Opah-Ru, l'équipe de CAP Métropole exerce les fonctions suivantes :

Composition de l'équipe dédiée	Fonctions
Responsable de Projet / Responsable en immobilier	Il / Elle pilote l'intervention sur le site et est le référent pour l'ensemble des interlocuteurs
Un technicien-ne, chargé-e d'opérations	Il / Elle assure un appui technique dans l'accompagnement aux propriétaires, aux procédures LHI (visites, diagnostics multiples) et aide au montage des dossiers de financement
Un assistant-e	Il / Elle intervient ponctuellement de manière transversale sur l'ensemble du dispositif
Un intervenant-e social-e (prestataire externe)	Il / Elle intervient de manière ponctuelle en fonction des besoins en diagnostic social et en accompagnement social (maintien dans les lieux, relogements, hébergements)

Article 9 : L'évaluation des actions engagées :

L'animateur élabore un tableau de bord avec les indicateurs énumérés ci-dessous pour permettre d'évaluer le bon déroulement de l'opération. Un rapport d'avancement annuel, un bilan intermédiaire et un bilan final sont produits, présentés en comité de pilotage.

Des indicateurs de résultats sont attendus portant sur les effets immobiliers, les impacts financiers et économiques, les effets sociologiques, conséquences sur le cadre de vie et impacts environnementaux.

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impacts sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement des dossiers, plan de financement prévisionnel, points de blocage éventuels ;
- Rappel des objectifs qualitatifs et quantitatifs / présentation des résultats, moyens mise en œuvre pour les atteindre ;
- Analyse des difficultés rencontrées lors de l'animation et des solutions appréhendées ;
- Synthèse de l'ensemble des interventions urbaines, économiques et sociales sur le territoire ;
- Propositions d'actions à réajuster ou à proroger, nouvelles interventions à envisager pour soutenir la dynamique enclenchée ou recherchée.

CHAPITRE VI: COMMUNICATION

Saint-Etienne Métropole, les signataires et le prestataire s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Article 10 : Saint-Etienne Métropole :

Saint-Etienne Métropole définira la stratégie globale de communication de l'OPAH-RU en lien avec la Ville de Saint-Etienne et dans le cadre du projet d'ensemble de renouvellement urbain.

Le plan de communication sera élaboré par la Métropole. Le prestataire accompagnera Saint-Etienne Métropole dans la conception et la diffusion de l'information et dans l'organisation d'évènementiels.

Différents supports seront proposés à destination du grand public et des acteurs de l'habitat (banques, syndics, gestionnaires de biens, professionnels du bâtiment, etc).

Tous les supports de communication devront être conformes à la charte graphique de Saint-Etienne Métropole.

Le fond et la forme de tous ces éléments de communication seront validés par Saint-Etienne Métropole, en sa qualité de maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, avant toute diffusion.

Les logos de la Métropole et de l'Anah, ainsi que ceux des partenaires potentiels (Ville, Département, CAF, Action Logement, etc), doivent systématiquement y être apparents.

Par ailleurs, en sa qualité de maître d'ouvrage, Saint-Etienne Métropole peut être amenée à solliciter le prestataire en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

Article 11: L'Agence nationale de l'habitat:

Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être

amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

CHAPITRE VII: PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION

Article 12 : Durée de la convention :

La présente convention est conclue pour une période de cinq ans (2019-2024), à compter de la date de l'arrêté préfectoral pris pour la mise en œuvre de l'OPAH-RU.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah au lendemain de la publication de l'arrêté préfectoral qui met en œuvre la présente convention.

Article 13 : Révision et/ou résiliation de l'opération :

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Si les résultats obtenus ne sont pas satisfaisants, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la présente convention après mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Si cette mise en demeure reste infructueuse dans un délai de 60 jours, la résiliation prendra effet à l'expiration de ce délai.

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'OPAH-RU (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Article 14: Transmission de la convention:

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Article 15: Litiges:

Tout litige né de l'application ou de l'interprétation de la présente convention sera soumis au Tribunal Administratif de Lyon.

Dour Coint Etionno Métronolo	Pour la Ville de Saint-Etienne
Pour Saint Etienne Métropole,	
Fait à	Fait à
Le	Le
Le Vice-Président en charge de l'Habitat	Le Maire
et de la Politique du Logement	ou son représentant
I OL I OLIADVINI	
Jean-Claude CHARVIN	
Pour l'Anah	Pour l'Etat
Fait à	Fait à
Le	Le
20	29
Le Délégué de l'Anah dans le département	Le Préfet de la Loire
Evence RICHARD	Evence RICHARD
Pour le Département de la Loire	Pour la Caisse d'Allocations Familiales de la
Fait à	Loire
Le	Fait à
	Le
Le Président du Département	
	Madama la Diventario
ou son représentant	Madame le Directeur
	Véronique HENRI-BOUGREAU
Pour Action Logement	Pour l'Agence Régionale de Santé
Fait à	Fait à
Le	Le
20	LC
Vice-Président du Comité Régional d'Action	
Logement	Le Directeur régional
Frédéric REYNIER	M. Thierry BECART
TRUCHE THE THIER	Wi. Thierry DEOATT
Pour Action Logement	
Daniel FLORENCE	
Danie i Loneinol	
	I .

ANNEXES

Annexe 1 : périmètre de l'Opah-Ru et liste des rues inclues dans le périmètre Annexe 2 : cartographie des immeubles prioritaires

Annexe 3 : liste des immeubles prioritaires et hiérarchisation

Annexe 4 : tableau récapitulatif des modalités d'interventions et aides financières incitatives de Saint-Etienne Métropole (à titre indicatif à la date de signature de la convention)

