



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

Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du quartier Centre-Ville de Rive-de-Gier

CONVENTION-CADRE PARTENARIALE

2020-2025

Numéro de l'opération :
Numéro de la convention :
Date de signature de la convention :

Entre les soussignés :

La Métropole dénommée « Saint-Etienne Métropole », maître 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 son Président en exercice ou son représentant,

L'État, représenté par Monsieur Évence RICHARD, Préfet du département de la Loire,

L'Agence nationale de l'habitat, Établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75 001 Paris, représentée par Monsieur Évence 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 Rive-de-Gier, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude CHARVIN, ou son adjoint ayant délégation, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du.....

Le Département de la Loire, sis 2 rue Charles de Gaulle 42022 Saint-Etienne cedex 1, représenté par Monsieur Georges ZIEGLER, son Président ou son représentant, dûment habilité par la délibération du conseil départemental du

La caisse d'Allocations Familiales de la Loire, sise 55 rue de la Montat CS 70813 42952 Saint-Étienne cedex 1, représentée par la directrice, Marie-Pierre BRUSCHET et la Présidente de son Conseil d'administration, Madame Chantal LARGERON,

L'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes, sise 241 rue Garibaldi 69003 Lyon, représentée par la Directrice Départementale de la Loire, Madame Nadège GRATALOUP, ci-après dénommée « ARS »

Action Logement Services sis 14-66 avenue du Maine 75682 PARIS CEDEX représenté par le Directeur Régional Auvergne Rhône-Alpes, Monsieur Nicolas BONNET ci-après dénommé Action Logement

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 le 21 décembre 2012 par l'assemblée départementale

Vu la convention-cadre de territoire signée entre Saint-Etienne Métropole et Action Logement en date du 27 mars 2019,

Vu le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé en Conseil Métropolitain du 23 mai 2019,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain de Saint-Etienne Métropole en date du autorisant 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 11 octobre 2019,

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 au à la Maison des Projets de Rive-de-Gier, à l'accueil de Saint-Etienne Métropole et sur le site internet de la Métropole en application de l'article L.303-1 du CCH,

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

Préambule.....	5
Chapitre I : Objet de la convention et périmètre d'application.....	10
Article 1 : Objet de l'opération.....	10
1.1 Dénomination de l'opération.....	10
1.2 Périmètre et champs d'intervention	10
Chapitre II : Enjeux de l'opération.....	11
Article 2 : Enjeux de l'opération.....	11
Chapitre III : Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
Article 3 : Objectifs globaux de l'opération.....	13
Article 4 : Volets d'action.....	15
4.1 Volet urbain.....	15
4.2 Volet foncier et aménagement. Projet de recomposition d'ilots.....	17
4.3 Volet immobilier.....	18
4.4 Volet copropriétés en difficultés ou en voie de fragilisation	24
4.5 Volet lutte contre l'habitat indigne.....	26
4.6 Volet social et accompagnement des ménages au relogement.....	28
4.7 Volet énergie et précarité énergétique.....	29
4.8 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	30
4.9 Volet patrimonial et architectural.....	30
4.10 Volet économique et développement territorial.....	31
Article 5 : Synthèse des objectifs quantitatifs de l'opération.....	33
Chapitre IV : Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	34
Article 6 : Engagements des partenaires.....	34
6.1 Engagements de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).....	34
6.2 Engagements de la collectivité maître d'ouvrage : Saint-Etienne Métropole.....	35
6.3 Engagements de la commune : Ville de Rive-de-Gier.....	36
6.4 Engagements du Département de la Loire.....	37
6.5 Engagements de la caisse d'Allocations Familiales de la Loire.....	38
6.6 Engagements de l'Etat et de l'Agence Régionale de Santé.....	38
6.7 Engagements d'Action Logement.....	39
Chapitre V : Pilotage, animation et évaluation.....	40
Article 7 : Conduite de l'opération.....	40
Article 8 : Suivi-animation de l'opération.....	41
8.1 Missions de suivi-animation.....	41
8.2 Composition de l'équipe d'animation.....	42
Article 9 : Evaluation des actions engagées.....	43
Chapitre VI : Communication.....	43
Article 10 : Saint-Etienne Métropole.....	43
Article 11 : L'Agence nationale de l'habitat (Anah).....	43
Chapitre VII : Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	44
Article 12 : Durée de la convention.....	44
Article 13 : Révision et/ou résiliation de l'opération.....	44
Article 14 : Transmission de la convention.....	45
Article 15 : Litiges.....	45
Annexes	Annexe 1 : périmètre de l'Opah-Ru et liste des rues incluses 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 (à titre indicatif à la date de signature de la convention)

PREAMBULE

Saint-Étienne 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 quatre 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 passe par des démolitions importantes, des suppressions du parc obsolète et des restructurations du tissu urbain.

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 Tarentaise-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, Chape-Ferdinand et Saint-Roch à Saint-Etienne).

L'Opah-Ru mise en place sur le secteur centre-Ville de Rive-de-Gier s'inscrit dans cette volonté de démarche globale de reconquête et de valorisation des centres urbains.

La présentation du quartier du Centre-Ville de Rive-de-Gier et les démarches engagées

Rive-de-Gier, ville de plus de 14 000 habitants, est située en fond de la vallée du Gier, en entrée Est de la Loire, trait d'union entre les métropoles lyonnaise et stéphanoise. Issue d'une histoire moyennageuse et surtout industrielle importante, elle s'est formée le long de la rivière le Gier et a connu un essor urbain avant de connaître une décroissance à partir de la fin des années 90 avec le phénomène de désindustrialisation de la vallée. Des interventions lourdes (couverture du Gier, viaduc de l'A47) vont venir également impacter lourdement le paysage urbain.

Aujourd'hui, le centre-ville souffre d'un manque d'attractivité alors que Le développement résidentiel des coteaux témoigne du potentiel attractif de la commune. Malgré cela, la ville est un véritable pôle de centralité local au niveau des équipements, des associations et des services (écoles, commerces de proximité, marché, loisirs culturels et sportifs...). Elle bénéficie également d'une bonne desserte : gare ferroviaire sur l'axe Saint-Etienne / Lyon, liaisons routières (RD88) et lignes de bus de niveau intercommunal qui brasse la vallée du Gier, échangeurs autoroutiers (A47), gare routière qui assure particulièrement le transit des flux scolaires entre la vallée et les coteaux...

Plusieurs projets engagés de part et d'autre du centre-ville

A l'entrée OUEST de la ville, le quartier du Grand Pont a bénéficié d'un programme de rénovation urbaine dans le cadre du PRU 1. Avec la démolition de plus de 200 logements et leur reconstruction, la réhabilitation énergétique de près de 450 logements, la résidentialisation du parc social et la création d'équipements publics, l'opération a permis de désenclaver le quartier. Parallèlement, la ville a également développé sur le site « La Marianne / Marthoret » à proximité du quartier du Grand Pont un secteur d'urbanisation résidentielle (environ 200 logements en accession à la propriété dont la quasi-totalité livrée).

A l'entrée EST, plusieurs friches industrielles d'environ 27 hectares sont accolées au centre-ville (ancienne verrerie Duralex, site d'Arcelor, halle Couzon...). Le projet « Entrée Est » conduit par Saint-Etienne Métropole constitue l'un des projets d'aménagement urbain phare de la Métropole. L'objectif est ici de créer un quartier comprenant des logements, des aménagements paysagers, des équipements publics et des activités économiques. Avant d'engager la création d'un quartier dynamique et attractif, la Métropole engage la réalisation d'importants aménagements pour limiter fortement le risque inondation. Les premiers aménagements devraient voir le jour en 2020 et le quartier devrait présenter un nouveau visage dès 2024. L'ensemble de ces projets, articulés au projet de renouvellement urbain du centre-ville contribuent au changement d'image de la ville portant sur la dynamique économique et l'objectif de rééquilibrage social et spatial de la population. En effet le projet de l'Entrée Est constitue une opportunité de création d'un quartier neuf pour le relogement des ménages issus des suppressions de logements du centre ancien.

Un besoin de renouvellement urbain et de requalification de l'habitat du centre ancien

- **Morphologie urbaine**

Le diagnostic a mis en évidence un tissu urbain linéaire constitué en fond de vallée le long de différentes parallèles (le Gier, l'A47, voie ferrée, coteaux) qui structurent et scindent également le centre-ville en différents secteurs.

Le centre-ville, scindé notamment par la RD 88, se retrouve traversé par des flux importants de véhicules laissant peu de place aux modes doux et aux espaces publics. Ce cloisonnement nuit à la lisibilité des différents espaces et au fonctionnement du centre.

- **Découverte du Gier, toile de fond**

De plus, les risques d'inondations (PPRNI) et miniers (PPRM) impliquent de lourdes contraintes et une vigilance particulière dans le réaménagement. Concernant, les risques d'inondation, le projet de découverte du Gier sur la portion couverte en centre-ville (environ 1,6km) est étudié afin de permettre une réduction drastique du risque d'inondations. Cette perspective à 25-30 ans implique une refonte importante du centre-ville sur le fuseau de la découverte d'un point de vue morphologie urbaine : gabarit des berges, voies de circulations, démolition d'une partie du tissu urbain nécessaire... Les études conduites par St-Etienne Métropole ont permis de valider un scénario de référence en mars 2017 et intervient en toile de fond du projet de renouvellement urbain du centre-ville à échéance de 10 ans.

- **Commerces**

Le développement de la vacance commerciale ainsi que des phénomènes de l'économie parallèle contribuent à une paupérisation globale du centre-ville et à un renforcement d'une image négative sur le secteur.

Toutefois la ville de Rive de Gier affiche sa volonté de maintenir une dynamique commerciale. Un programme FISAC est conduit depuis 2004, dont la troisième tranche se terminera en novembre 2019, Une gouvernance locale autour du commerce a été définie avec un chargé de mission dédié et la mise en place en 2012 d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de

l'artisanat afin notamment de pouvoir avoir un regard sur les cessions de baux commerciaux (droit de préemption commercial). Cela a permis notamment d'aboutir à un schéma directeur de rénovation des rues commerçantes et la création d'un périmètre communal de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. En 2018, une étude a été menée par la Ville afin de définir une stratégie de développement commercial et économique sur le court, moyen et long terme.

- **Equipements culturels**

La ville est un véritable pôle culturel à l'échelle locale avec la présence d'équipements à rayonnement intercommunal. A ce titre, plusieurs projets de développement sur ces équipements culturels du centre-ville sont portés visant à renforcer cette attractivité et à favoriser le fonctionnement de ces équipements comme un Pôle des Arts : relocalisation du conservatoire de musique, requalification du cinéma Chaplin, rénovation de la salle des fêtes J. Dasté. .

Par ailleurs, en mai 2017, l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et les services de l'Etat ont proposé d'expérimenter sur le centre-ville de Rive de Gier, une approche spécifique liée à la santé, au vu des nombreuses contraintes physiques impactant la santé des habitants : habitat insalubre, co-exposition à la pollution de l'air et du bruit, îlots de chaleurs, espaces récréatifs peu qualitatifs... Un diagnostic a été conduit en lien avec l'agence d'urbanisme EPURES. Tout au long de la mise en œuvre du PRIR, les aménagements proposés devront répondre aux problématiques de santé ciblées et une évaluation des résultats sur les déterminants de santé sera réalisée. Le déterminant "santé" est primordial dans le projet de rénovation du centre-ville et doit inciter des démarches urbaines innovantes.

Malgré les difficultés contemporaines du centre-ville, il ne faut cependant pas négliger l'épaisseur historique de la ville (ville gallo-romaine, ville médiévale fortifiée, ville industrielle prospère). C'est donc, très légitimement, que la ville s'est dotée en 2012 d'une ZPPAUP, transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR) depuis juillet 2016.

Ce SPR concerne l'ensemble du périmètre concerné par le projet de renouvellement urbain et constitue une servitude d'utilité publique qui fait l'objet d'une révision menée par Saint-Etienne Métropole en lien avec l'ABF, afin d'actualiser le repérage patrimonial, son règlement,. L'objectif est de permettre de mettre en œuvre les projets d'aménagement à venir sur la ville, et de faciliter l'application difficile sur le terrain et la non cohérence des préconisations faites avec l'existant.

Face à ces difficultés, l'Etat a retenu le cœur du centre ancien de Rive de Gier parmi les quartiers d'intérêt régional pour le NPNRU. Ainsi, entre 2016 et 2019, la Ville a mené différentes études urbaines, patrimoniales et architecturales afin de définir un scénario préférentiel de renouvellement urbain du centre-ville sur 10 ans. Sur cette base, une convention pluriannuelle d'engagement du projet de renouvellement urbain de l'agglomération stéphanoise a été signée en mars 2019 avec l'ANRU et les partenaires du projet (SEM, Région, Département, Caisse des Dépôts...) permettant de cadrer un projet de près de 60 millions d'euros pour le centre-ville de Rive de Gier

Les résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU : un parc bâti dont l'offre est plutôt peu diversifiée et très souvent déqualifiée.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis de préciser les processus de dévalorisation du parc immobilier dans le centre-ville, d'affiner ces éléments par sous-secteurs et dans les segments de l'habitat ancien.

La trame bâtie du centre-ville est marquée par des sous-secteurs historiques distincts que l'étude patrimoniale a bien mis en exergue :

- Ilot Notre-Dame, une trame centrale de bourg castral et aux alentours, une structure urbaine du XVème au XVIIIème qui a été peu transformée,

- Le long du Gier ou dans des faubourgs, plusieurs extensions de l'époque industrielle développées dès le début du XIXème siècle avec des caractères spécifiques,
- Dans les marges du périmètre d'Opah-Ru ou sur des poches de construction moderne libérée par la démolition du patrimoine industriel bâti, un tissu plus moderne.

Quatre 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 :

- une étude de stratégie commerciale a permis de préciser une action de revitalisation des commerces en centre-ville et d'affirmer le besoin de conforter un « parcours chaland » plus resserré autour de l'hyper centre historique de part et d'autre du Gier couvert ;
- une étude de transformation de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- un plan guide de revitalisation de la centralité et du tissu urbain et bâti du centre-ville, défini dans le cadre du projet urbain et social requis par le dossier ANRU de la Ville.
- Un plan guide pour la découverte du Gier qui permet d'identifier les îlots impactés soit par une démolition nécessaire à l'opération, soit car préservés et adossés aux futures berges.

Un habitat dégradé, peu valorisé

Les besoins de modernisation, de reconversion ou de requalification lourde du parc immobilier bâti, sont importants et denses sur l'ensemble du périmètre.

Le parc à revaloriser sérieusement couvre environ 35% des copropriétés et 50 % des monopropriétés, soit environ 320 immeubles sur les 670 comptabilisés sur le périmètre. En outre, un grand nombre de bâtiments existants subit des nuisances et des contraintes environnementales fortes. Ces éléments ont permis de proposer des grilles de lecture multi critères et d'établir des stratégies d'intervention sur ce parc ancien. L'objectif est d'agir le plus intensément sur les secteurs dont la valorisation est la plus intéressante.

L'habitat est composé de 50 % de petits immeubles, de type maison de ville de 1 ou 2 logements, parfois raccrochés à un commerce. Ces petits bâtiments sont pour moitié de structuration modeste avec des parties communes limitées et étriquées qui rendent complexes une valorisation sérieuse des produits logements.

Néanmoins, le bâti ancien de Rive-de-Gier présente souvent des qualités constructives remarquées pour développer des projets de conservation, et permettre d'intégrer un réel caractère patrimonial dans les opérations de réhabilitation. Ces éléments fréquents sont bien explicités dans les études du SPR : ouvertures, planchers et charpentes anciens conservés, fortement dimensionnés, escaliers d'échiffre, etc... Enfin, beaucoup de ces immeubles profitent d'un éclairage, de vues, de double orientation qui sont de véritables atouts pour développer des logements attractifs.

Le commerce, malgré une déprise réelle, continue d'animer la majorité des rez-de-chaussée de l'hyper-centre.

Des processus d'entretien et de mutation à l'œuvre mais fragile

Le parc ancien fait néanmoins l'objet d'une certaine attractivité. Les propriétaires âgés, fortement représentés, vendent progressivement leur bien une fois qu'ils n'ont plus l'usage de leur propre logement. Quand ils sont encore résidents, ils l'entretiennent même si les biens ne sont que partiellement habités. Ces logements font souvent l'objet de dossiers portant sur l'énergie, l'accessibilité...

Les immeubles de rapport, en état d'être loué, font l'objet de transaction régulière pour des prix

modérés mais supérieurs au marché des quartiers dégradés de Saint-Etienne par exemple, entre 600 à 900 €/m² de surface utile.

Les immeubles plus dégradés sont aussi sur le marché mais font l'objet de ventes plus rares et très peu onéreuses. Les acquéreurs entreprennent des travaux progressivement avec une part d'auto-réhabilitation notoire. Réalisés souvent sans autorisation, ces interventions demeurent modestes ou fragiles.

Des besoins de requalification sur tout le périmètre d'OPAH RU

Les immeubles les plus vétustes sont présents dans tous les secteurs. Toutefois une forte concentration est identifiée sur les secteurs de construction les plus anciens, Notre Dame, Proudhon/L'arzelier, Grenette et Richarme, mais aussi rive nord autour de la Boirie/Jules Guesde, et enfin sur la colline du But jusqu'à la rue de la République.

Dans les périmètres plus récents d'extension urbaine, le niveau d'entretien reste très hétérogène. La proportion d'immeubles vétustes diminue en poursuivant la rue Drivon puis la rue Edouard Vaillant à l'OUEST, et la rue Jean Jaurès à l'EST. Toutefois, des îlots dont le tissu est complexe et très denses, mixant anciens locaux et habitat sont aussi observés dans ces secteurs.

Le processus de réappropriation du parc est largement insuffisant pour en assurer la pérennité. La mise en œuvre des projets d'envergure sur la centralité pourra permettre une réactivation du marché. Dans l'intervalle, une veille intense doit être réalisée en lien avec les outils de la Lutte contre l'habitat Indigne, afin de prévenir les conséquences d'un possible abandon des immeubles : dangerosité pour les occupants et les voisins, occupations illégales dont le nombre s'accroît dans les dernières années.

Typologie de l'habitat

Les monopropriétés sont largement majoritaires et couvrent plus de 80 % des immeubles anciens. 50% de ces immeubles sont jugés vétustes ou présentent des retards importants d'entretien. Pour autant, la vacance totale reste relativement rare sauf sur la colline du But ou dans des poches limitées rue Jules Guesde ou secteur Grenette par exemple. L'occupation de ces immeubles est le plus souvent partielle, avec des propriétaires occupants encore nombreux.

Les copropriétés sont minoritaires. Portant sur des immeubles de plus grande taille, elles sont présentes dans les secteurs de construction plus moderne et sur des immeubles plus « bourgeois ». Le parc y est souvent de bien meilleure qualité et bien mieux entretenu, malgré des défauts classiques d'entretien. Ce sont alors les petites copropriétés qui cumulent le plus de difficultés. La gestion des copropriétés à 2 ou à 3 copropriétaires est le plus souvent absente, couvrant à la fois une incompétence voire un déni du fonctionnement des copropriétés. Une quinzaine de biens en copropriété sont très dégradés et s'apparentent aux caractéristiques des mono-propriétés.

Seulement deux copropriétés de conception « moderne » sont identifiées sur le périmètre de l'OPAH, dont une est connue pour sa fragilité technique et sociale. Elle doit faire l'objet d'une veille voire d'un accompagnement spécifique.

Le parc locatif social est assez minoritaire sur le périmètre et éclaté entre plusieurs programmes et 5 bailleurs. Il correspond à 234 logements, soit un peu plus de 10 % du parc de logement du périmètre.

Ce parc est presque exclusivement récent et concentré sur des secteurs précis :

- Dans d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre des années 80-90 dans le secteur de la rue Noire, débordant sur la rue Anatole France : ce parc est vieillissant et parfois desservi par l'étroitesse du tissu médiéval qui a été conservé lors de la recomposition bâtie ;
- Sur le secteur Proudhon/Waldeck Rousseau construit vers 2010 pour la reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du projet de renouvellement urbain ANRU portant

sur l'ancienne ZUP du Grand Pont à l'ouest de la Ville.

D'autres opérations existent en marge du périmètre, rue Richarme, rue du 8 mai, et constituent une offre reconnue pour sa qualité dans un contexte d'habitat plutôt dégradé.

De manière générale, ce parc fonctionne bien mais ne couvre pas toutes les demandes connues sur le centre-ville. Le besoin de développement d'une offre adaptée est nécessaire pour couvrir les besoins de relogement des opérations d'urbanisme (aménagement, ORI) et d'habitat (Lutte contre l'Habitat Indigne).

IRA 3F, d'un des bailleurs présents, conduit une stratégie de renouvellement de son parc à l'échelle du territoire de la ville, par la démolition de programmes anciens (La Roche, Ste Barbe), et a prévu de renforcer sa présence dans le centre de la Ville. Il est signataire de ce fait de la convention ANRU et constitue un opérateur tout désigné tant pour des opérations de construction neuve que d'acquisition/amélioration.

En synthèse, il apparaît que les besoins de revitalisation du parc d'habitat sont très importants. Son devenir et son attrait sont largement influencés par les contraintes urbaines prégnantes en centre-ville. La stratégie de reconquête de la qualité de l'habitat n'est donc pas détachable d'un projet d'intensification urbaine des fonctions de centralité et résidentielle du centre-ville. C'est l'objet du dossier conventionné avec l'ANRU.

La stratégie de traitement de l'habitat privé ancien se déclinera en trois enjeux :

- 1) de mutation urbaine du centre, où tous les dispositifs d'initiative publique de l'urbanisme et de l'habitat seront utilisés conjointement ;
- 2) de promotion de la réhabilitation, limitée à l'entretien et la salubrité, du fait de la difficulté à traiter les nuisances urbaines et /ou des besoins moindre du bâti ;
- 3) de veille immobilière et de soutien aux porteurs de projet immobilier.

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 :

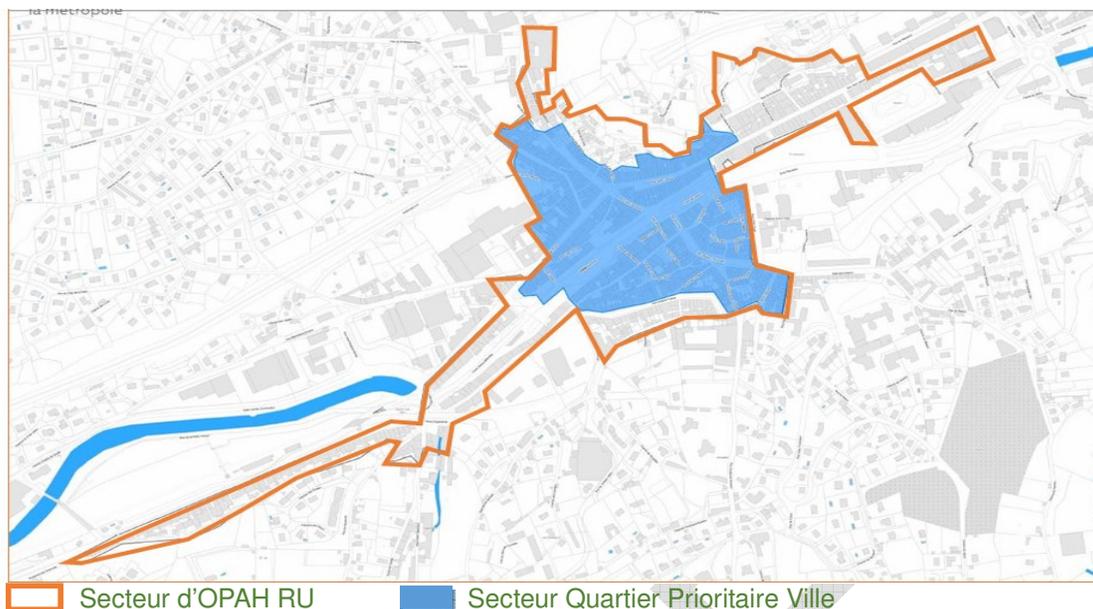
Saint-Étienne Métropole, la Ville de Rive-de-Gier, l'Etat et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain portant sur le quartier du centre-ville de Rive-de-Gier. Cette opération est conduite en partenariat avec le Département de la Loire, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Loire, l'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône Alpes (ARS) et Action Logement.

Cette opération s'inscrit dans un projet urbain soutenu par l'ANRU et 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 est principalement centré sur le périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville et s'étend sur l'essentiel des périmètres de bâti ancien à l'EST et l'OUEST du centre.



Conformément à la stratégie plus longuement développée ci-dessous, le périmètre des dispositifs de l'OPAH RU se déploie suivant 2 sous-périmètres :

- Un périmètre de veille et d'accompagnement de tous les porteurs de projet d'amélioration de l'habitat ;
- Des sous-périmètres de veille dans lequel la requalification de l'habitat n'est pas favorisée au regard des contraintes et des enjeux urbains.

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

CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 : Enjeux de l'opération :

Le renouvellement urbain du centre-ville de Rive de Gier revêt différents enjeux qui doivent concourir in fine à redonner une centralité à la commune et renforcer son positionnement en entrée Est de la Loire et de trait d'union entre Saint-Etienne, Lyon et Vienne. Le projet aura comme ambition de renverser une spirale négative sur un centre-ville qui se paupérise et perd de plus en plus son attractivité résidentielle et économique. Le NPNRU représente un levier stratégique pour la commune en permettant d'intervenir de manière plus large et transversale que ce qui a pu être réalisé jusqu'à présent en termes d'opérations d'aménagements.

Les enjeux décrits dans la convention ANRU sont ici restitués :

1- Requalifier l'habitat ancien dans le cadre d'un projet global et dans une recherche de mixité sociale

Le centre ancien dégradé de Rive-de-Gier est constitué de nombreux logements insalubres et est identifié comme prioritaire dans le cadre de la politique locale de l'habitat en matière de requalification du parc ancien dégradé.

2 - Améliorer le fonctionnement urbain et le cadre de vie des habitants en intégrant les contraintes du territoire (ex : PPRNI)

Au vu du diagnostic établi notamment en terme d'Urbanisme Favorable à la Santé, il s'agira de favoriser la requalification et végétalisation des espaces publics existants et permettre de redonner plus de place aux piétons et modes doux face à l'omniprésence actuelle de la voiture.

3 - Renforcer l'attractivité des commerces et équipements du centre-ville

Sur la base de l'étude stratégique commerciale menée en 2018, et en parallèle de son soutien à l'activité commerciale (subvention union des commerçants, événementiels...), la Ville cherchera à favoriser un parcours chaland resserré, clairement identifiable ainsi que la diversification des activités économiques.

Concernant la culture, le travail sur le Pôle des Arts ciblera : la relocalisation du Conservatoire de Musique dans les anciens locaux de l'école V. Hugo, la requalification et extension du Cinéma Chaplin, la rénovation de la salle des fêtes J. Dasté

4 - Proposer un urbanisme favorable à la santé (UFS)

En mai 2017, l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et les services de l'Etat ont proposé d'expérimenter sur le centre-ville de Rive de Gier une approche spécifique liée à la santé, au vu des nombreuses contraintes physiques impactant la santé des habitants. Tout au long de la mise en œuvre du PRIR, les aménagements proposés devront donc répondre aux problématiques de santé ciblées et une évaluation des résultats sur ces déterminants de santé sera réalisée.

5 - Mettre en valeur la dimension patrimoniale de la ville

La perspective du renouvellement urbain impulsé par le NPNRU a permis de réinterroger la cohérence entre la réglementation visant à préserver le patrimoine et la nécessité d'apporter des réponses parfois fortes à des problématiques lourdes. La révision du SPR conduite dans ce sens devra permettre de trouver cet équilibre permettant de redonner au patrimoine bâti un réel attrait urbain.

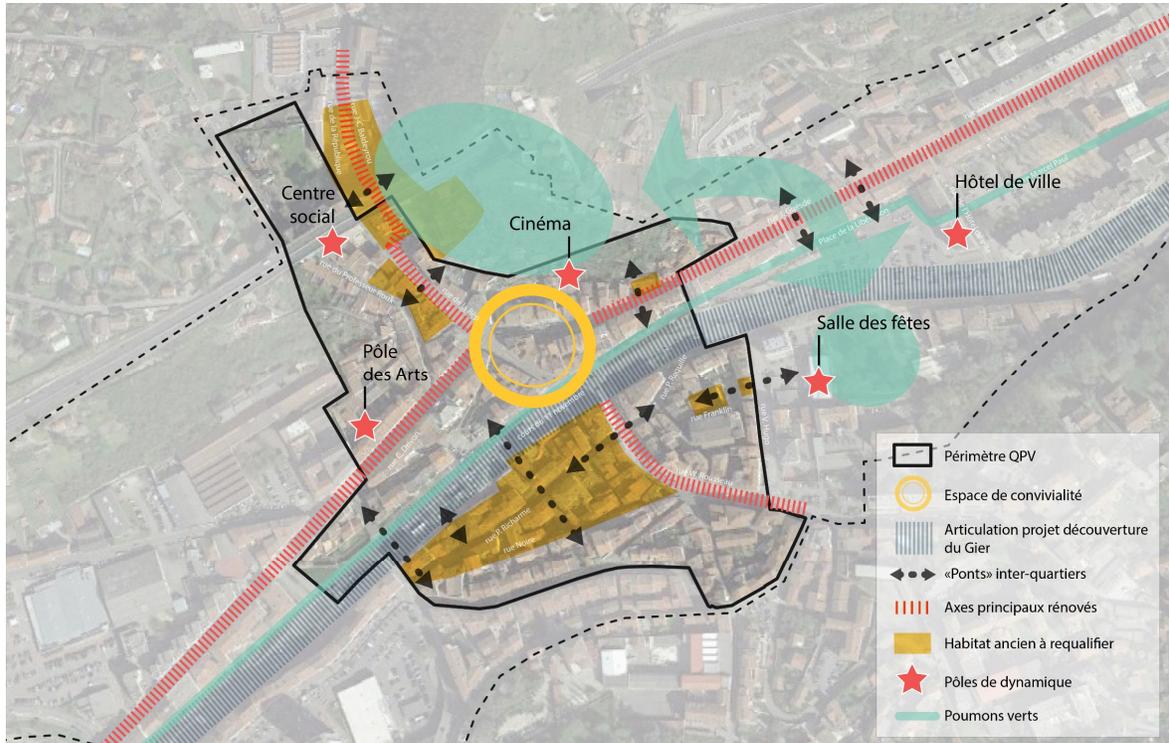
6 - Articuler le PRIR avec le projet de découverte du Gier

Il est impératif de garantir que les opérations retenues pour le PRIR ne soient pas préjudiciables ou remises en cause par celles nécessaires au projet de découverte du Gier. Pour ce faire la définition du PRIR intègre des perspectives d'évolutions à 20/30 ans. En mars 2018, le comité de pilotage de coordination des projets sur Rive-de-Gier a validé un scénario de référence pour le projet de découverte du Gier.

7 - Assurer une transversalité des projets sur la commune

Lien avec le projet "Entrée Est" : la reconversion de « l'Entrée Est » de Rive de Gier (concernant 27ha) représente un enjeu stratégique à la croisée de ceux recherchés dans le cadre du renouvellement urbain du centre-ville.

Lien avec le PNRU sur le quartier du Grand Pont : le projet a permis de désenclaver le quartier et d'améliorer son cadre de vie.



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

Article 3 : Objectifs globaux de l'opération :

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

Objectifs opérationnels pour requalifier l'habitat ancien et favoriser la mixité :

- Proposer des opérations de traitement de l'immobilier sur des îlots stratégiques (Notre-Dame, Roux/République, J. Guesde et Richarme/Grenette) afin de permettre un effet levier en accompagnement d'opérations d'aménagements de l'espace urbain ;
- Mettre en place une OPAH Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour requalifier le parc ancien en articulation fine avec les axes structurants du projet de renouvellement urbain et en proposant :
 - des interventions incitatives et coercitives visant à améliorer le parc de logements et à faire disparaître les logements indécents ou insalubres ;
 - des interventions plus lourdes de type recyclage immobilier, démolition visant à aérer le tissu urbain ou à recycler des immeubles ;
 - des interventions spécifiques ciblées sur les copropriétés privées dégradées : viser un programme d'ensemble sur la gestion et les travaux ;
 - une diversification de l'offre de logements (locatif, accession) ;
 - Améliorer les performances thermiques de tous les segments du parc immobilier privé.

Objectifs opérationnels pour promouvoir la dynamique de centralité :

- Rénover les axes commerçants principaux (J.Jaures, J.Guesde, Drivon) afin d'apaiser les circulations et favoriser les accès aux commerces ainsi que leur visibilité ;
- Renouveler le mobilier urbain et mettre en place un "Plan lumière" sur les espaces publics ;

- Renouveler l'offre d'équipement culturel en aménageant un nouveau Conservatoire de musique sur le secteur Victor Hugo , renforcer la capacité d'accueil du Cinéma Chaplin (3ème salle, extension du hall) et rénover la salle des fêtes J. Dasté
- Renforcer les usages sur les espaces publics centraux (Jardin des Plantes, square M. Paul , place de la Libération) en améliorant le mobilier et en structurant les différents usages ;
- Améliorer la liaison avec les places de la Libération et Valluy ainsi qu'avec les équipements présents rénovés et les insérer dans le nouvel espace public d'agrément qui se dessine.

Objectifs opérationnels pour aménager et conforter la centralité :

- Créer un nouvel espace végétalisé type « parc urbain » à flanc de colline sur le secteur du But contribuant ainsi à la reconstitution d'un véritable « poumon vert » en centre-ville. Cet aménagement s'inscrit dans la logique d'intervention du Contrat « Vert et Bleu » piloté par Saint-Etienne Métropole qui vise la création d'une trame verte reliant le centre au projet de renaturation portée sur l'entrée Est ;
- Renforcer la centralité au niveau de la Boirie, en cœur de ville, à l'intersection des 4 grands axes structurants du centre (rues J.Jaures / J.Guesde, République, Drivon, W.Rousseau) ;
- Favoriser les liaisons socio-économiques entre secteurs par la création d'interconnexions. Des micros ouvertures sont prévues sur l'ensemble du secteur comme celle identifiée entre la rue J. Jaurès et la place de la Libération ;
- Mettre en œuvre un programme de réaménagement d'espaces publics (ex : place de la Libération) et de requalification des rues commerçantes du centre-ville dans le cadre d'un plan d'ensemble prenant en compte les problématiques de déplacement.

Objectifs opérationnels pour préserver et valoriser le patrimoine :

- Mener des études patrimoniales complémentaires sur le bâti impacté par des projets de démolition et de recyclage immobilier ;
- Adapter la réglementation du SPR au projet de renouvellement urbain ;
- Valoriser l'histoire de la ville et les éléments patrimoniaux les plus remarquables.

Objectifs pour développer un urbanisme favorable à la santé des habitants :

- Cibler les secteurs les plus critiques en matière de santé selon les déterminants analysés ;
- Proposer des aménagements répondant aux problématiques de santé ciblées (ex : résorber l'habitat insalubre, végétaliser des espaces peu qualitatifs pour l'habitat, favoriser les modes doux...)
- Rechercher l'innovation dans l'aménagement urbain afin de proposer des solutions adaptées et valoriser l'image de la ville.

Objectifs opérationnels en regard d'une future découverte du Gier à terme 20/30 ans :

- Garantir une cohérence d'intervention entre le PRIR et le projet de découverte du Gier sur différentes thématiques : habitat, voirie, déplacements, activité économique... ;
- Proposer des aménagements pouvant préfigurer la découverte du Gier.

Article 4 : Les volets d'actions :

4.1 Volet urbain

4.1.1 Descriptif des projets opérationnels sur l'urbain

De manière globale les interventions sur le centre ancien de Rive de Gier portent sur un traitement massif de l'habitat ancien dégradé, l'amélioration des espaces publics et des équipements afin de créer les conditions d'une qualité résidentielle.

De manière transversale, le périmètre du projet étant entièrement impacté par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), des études patrimoniales menées en lien avec l'ABF sont menées spécifiquement sur les immeubles concernés par les opérations de recyclage immobilier et/ou démolitions décrites ci-dessous ainsi que sur l'évolution de la réglementation de cette servitude d'utilité publique.

Ces objectifs globaux sont déclinés ci-dessous par sous-secteurs.

Requalifier l'entrée Nord du Centre-Ville

Cette requalification se traduit par les objectifs opérationnels suivant :

- La démolition de près de 40 logements en grande majorité vacants sur la colline du But pour végétaliser et aménager des cheminements piétons liant du Nord au Sud les coteaux, le centre-ville et le Jardin des Plantes ;
- La démolition du bas de la rue Baldeyrou pour création d'un parvis face au centre social H. Matisse en liaison avec l'espace collinaire et création de places de stationnement
- La création de liaisons Est/Ouest marquée notamment par une percée rue de la République afin d'ouvrir sur la rue P. Roux (démolition d'immeubles insalubres) en lien direct avec le centre social Matisse et la future colline paysagère.

Renforcer la centralité au niveau de la Boirie

L'enjeu est de travailler sur cet espace majeur situé au carrefour des 4 axes principaux du centre-ville. Il s'agira de favoriser une ouverture de la rue J. Guesde en face du cinéma Chaplin pour améliorer la visibilité de cet équipement situé dans un espace commerçant structurant. Autour de cela, l'approche urbaine doit favoriser un traitement qualitatif des espaces piétons et permettre de favoriser le parcours chaland. Il est à noter qu'au vu des nombreux enjeux se croisant sur ce secteur et de la complexité que cela implique, conduit à envisager une intervention en 2ème moitié du projet

Restructurer le secteur Richarme et la rue Noire

Le recyclage immobilier est l'intervention majeure de ce secteur et se traduit de la manière suivante :

- La création d'une traversée nord /sud au niveau de l'impasse Mermoz en liaison avec le cours du 11 novembre et le parking de l'Abreuvoir. Ce décroisement permettra d'atténuer l'aspect confidentiel et difficile du secteur, en terme de sentiment d'insécurité, et de favoriser l'aménagement d'un espace public piéton, en lien avec la gare routière ;
- La requalification de la rue Richarme et rue Noire ;
- La mise en œuvre de recyclage immobilier sur l'îlot Grenette et rue Noire, points durs opérationnels avec une problématique d'habitat ancien insalubre vacant.

Requalifier le cœur historique Notre-Dame

Le traitement de l'îlot Notre-Dame, en lien avec les études patrimoniales nécessaires liées à la réglementation du SPR, prendra la forme :

- D'une ouverture de l'îlot sur la rue V. Hugo afin de mettre en avant l'église Notre-Dame et favoriser les liens avec la place Valluy et le Jardin des Plantes ;

- D'opérations de réhabilitation ou de recyclage d'immeubles préservés de la rue V. Hugo représentant un enjeu urbain et commercial fort ;
- D'opérations de réhabilitation ou de recyclage d'immeubles situés rue Franklin, au regard de la dimension historique et patrimoniale du cœur d'îlot ;
- D'aménagement du cœur de l'îlot suite au traitement de l'habitat en privilégiant des usages résidentiels (stationnement, résidentialisation) et en étant vigilant sur les questions de nuisances.

Renforcer la composition du jardin des plantes et de la Place Valluy

Il s'agira de renforcer la composition du Jardin des Plantes, de la place Valluy en lien avec l'îlot Notre-Dame et la place de la Libération :

- Jardin des Plantes : le projet prévoit de reconfigurer et renforcer le mobilier urbain de cet espace afin de clarifier les différentes utilisations. De plus, la liaison au nord vers la place de la Libération et la colline du But sera accentuée pour favoriser une liaison « verte » transversale. Le pétanquodrome et la salle des fêtes feront également l'objet d'une requalification ;
- Place Valluy / salle des fêtes J. Dasté Secteur stratégique à l'articulation de Notre-Dame, du Jardin des Plantes et de la place de la Libération, le projet prévoit la requalification de la salle des fêtes J. Dasté, son ouverture vers la place de la Libération, du traitement de ses abords et de la place Valluy en favorisant sa végétalisation et la démolition des anciens « Bains Douches ».

Aménager la place de la Libération et l'axe Jean Jaurès

Espace public majeur du centre-ville, la place de la Libération, très minérale et peu aménagée, souffre d'une configuration tournée sur une fonction de parking public, notamment pour permettre la tenue du marché (3 fois par semaine) qui brasse une zone de clientèle assez importante (Coteaux du Gier et du Pilat).

L'objectif est :

- La restructuration et la végétalisation de cette place afin de favoriser des usages piétons, en lien avec le Jardin des Plantes, tout en préservant une partie de stationnement public ;
- La création de percées sur le front bâti au Nord de la place (rue Jaurès) dans la perspective d'ouverture sur l'axe commercial principal ;
- Le confortement du parvis de l'Hôtel de ville en espace piéton qualitatif. La Ville étudie sur le déplacement du marché sur le square M. Paul, qui permettrait un aménagement plus libre de la place de la Libération.

Créer un pôle des arts : cinéma, conservatoire de musique et théâtre

Il s'agit de renforcer l'attractivité des équipements culturels du centre-ville. La création d'un Pôle des Arts porte sur la requalification de trois équipements culturels :

- Le Conservatoire de musique ;
- Le cinéma Chaplin.
- La salle des fêtes J. Dasté

4.1.2 Chiffrage et planning du projet de rénovation urbaine

Le projet de renouvellement urbain validé et inscrit au sein de la convention pluriannuelle d'engagement ANRU s'élève à près de 60 millions d'euros TTC répartis comme suit :

- Etude et conduite de projet : 883 449€
- Habitat ancien dégradé (dont OPAH-RU) : 32 599 120€
- Aménagement ; 19 310 048€
- Reconstitution LLS : 5 329 522€
- Equipements : 4 284 030€

L'ampleur du projet devrait se déployer à minima jusqu'à la fin de la convention ANRU, en 2024.

4.1.3 Suivi des objectifs

La réalisation des opérations fera l'objet d'un suivi global dans le cadre du programme 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 transversale conduite par les partenaires sur le projet. Un pilotage conjoint entre la Métropole, en charge de la politique de l'Habitat et du suivi global financier, s'appuiera sur les compétences et les services de la Ville via le chef de projet renouvellement urbain.

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

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, des espaces publics existants 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 transformation lourde ou la démolition de certains immeubles. Cette réflexion est intégrée dans la cohérence du projet global de centre-ville qui trouve une application opérationnelle sur certains îlots.

Ces projets sont inscrits dans le nouveau règlement patrimonial du centre-ville (SPR). Sur certains linéaires « remarqués » des démolitions ponctuelles seront engagées sous couvert d'un projet portant sur un ensemble d'immeuble dont le rapport coût avantage du point de vue patrimonial devra être démontré.

Ces opérations doivent être conduites sur des secteurs prioritaires et suivant une **logique d'aménagement** : maîtrise des espaces, définition des programmes à moyen terme et du planning, calage d'un bilan, gestion temporaire, traitement des limites, recherche d'opérateur immobilier le cas échéant etc...

4.2.2 Secteurs et opérations ciblées

Les interventions programmées correspondent à deux types d'intervention :

- Des démolitions ponctuelles de quelques immeubles mitoyens pour permettre de valoriser des espaces centraux, de ménager des porosités urbaines, de dédensifier les îlots trop denses et de mettre en valeur les immeubles mitoyens conservés et réhabilités. Ces interventions sont envisagées dans les secteurs de Notre Dame, Richarme/Grenette, rue de la République, rue Jules Guesde... ;
- Des démolitions de secteurs plus larges dont le bâti est à la fois vétuste et soumis à des contraintes environnementales qui rendent le maintien de logement problématique : les abords de l'autoroute et la colline du But sont particulièrement visés, permettant de renouveler le paysage et les usages de cet emplacement végétal de promontoire sur la ville.

Gabarit opérationnel des opérations d'îlots	Nombre d'immeubles	Nombre de locaux (logements, activités et dépôts)
Démolition	60	100

4.2.3 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 situé au pourtour des secteurs aménagés sera instrumentée.

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

L'offre des bailleurs sociaux

Il n'y a pas d'action lourde envisagée sur le parc existant au regard de ses qualités et de sa place dans le marché.

La création d'une offre nouvelle d'une vingtaine de logement est programmée dans le cadre de la convention ANRU afin de contribuer à la diversification des produits en centre-ville. Des bailleurs sociaux seront sollicités pour réaliser quelques opérations de réhabilitation d'immeubles dans le cadre des opérations de recyclage immobilier.

Cette offre déployée comprend aussi une part de logements « très sociaux ». Les structures de « maîtrise d'ouvrage d'insertion » seront recherchées. Leurs modalités de financement sont adaptées aux opérations de réhabilitation complexe et la programmation est facilement adaptable aux besoins micro-locaux (relogements opérationnels notamment).

Revalorisation du parc privé

Le programme d'action sur l'immobilier se déploie comme suit :

- Promouvoir des 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 (volets 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 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.

- Mettre en œuvre 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 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 déploiement dans le « marché » : qualification des maîtres d'ouvrage, développement de produits 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 présentant 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.

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

État initial			État Final
Immeubles à traiter	Nombre logements		Immeubles traités (en nombre de logements)
Immeubles privés anciens vétustes			
60	90	Opérations de démolition	Espace public, voirie, résidentialisation
40	110	Opérations de restauration immobilière	100
Logements privés anciens améliorés			
	77	Réhabilitation de logements de propriétaires occupants	77
	45	Réhabilitation de logements locatifs	50
Copropriétés privées			
2	30	Amélioration des copropriétés modernes	1
40	180	Amélioration des copropriétés anciennes	20
Logements locatifs sociaux HLM			
		Offre nouvelle (Acquisition / Amélioration)	20 (Recyclage ORI)
		Offre Nouvelle en construction neuve	20 (convention ANRU)

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

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

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 collectivité ou l'opérateur titulaire de la DUP, 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 avec un triple objectif :

- Assurer la remise sur le marché de logements totalement refaits, équivalents neufs, 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 des secteurs ciblés de recomposition urbaine (ilots) ou de valorisation d'espaces publics.

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.

Stratégie à Rive-de-Gier

La prise d'arrêté de « Déclaration d'Utilité Publique de Travaux » est ciblée sur les secteurs où l'intervention urbaine va accompagner la requalification des immeubles, c'est-à-dire dans les ilots opérationnels projetés dans les périmètres de Notre-Dame, Richarme/rue Noire, République, Jules Guesde et Boirie.

Ces procédures seront engagées en plusieurs phases, conjointement au lancement des projets urbains sur ces secteurs.

Un premier programme d'ORI sera lancé dès le premier semestre 2020 pour une animation fin 2020 qui comprendra une vingtaine de biens immobiliers. Les suivants seront engagés dans les années suivantes de sorte à atteindre un gabarit d'une quarantaine d'immeubles sur les 10 ans du projet urbain.

Objectifs

Propriétés à engager avec la procédure d'ORI pendant l'opération de renouvellement urbain du centre-ville (10 ans)	Immeubles	Logements
Nombre d'immeubles traités	35 à 45	100 à 125
<i>dont Copropriétés</i>	<i>5 à 7</i>	
<i>dont Monopropriétés</i>	<i>30 à 38</i>	

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 a vocation à être engagé par CAP METROPOLE dans le cadre d'une concession d'aménagement à instaurer d'ici la fin de l'année 2019. Ce processus consiste à réaliser un « portage immobilier transitoire » d'immeubles ou de 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 nécessaires pour

- assurer la réhabilitation. Ces acquisitions se font 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 échéant ;
 - Réalisation des travaux préparatoires nécessaires et préalables à la revente aux porteurs de projet ;
 - Commercialisation à des 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. La typologie, les enjeux techniques, les financements susceptibles d'être déployés et les besoins / demandes de logement non couverts par le marché dans le périmètre sont pris en compte,
- 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, à réaliser les projets imposés par la procédure de restauration immobilière, et du marché immobilier.

La connaissance des immeubles et de leur situation patrimoniale permet toutefois d'appréhender un volume plausible pour assurer le portage foncier des immeubles dans le cadre de l'opération. Ce gabarit a été approché dans le cadre d'une Fiche opérationnelle de la convention ANRU appliquée à Rive-de-Gier.

De même la programmation en « produit de sortie » a été modélisée à ce stade pré-opérationnelle. Cette programmation vise une mixité des produits pour répondre aux enjeux de marché et à la volonté de diversification des produits, aux besoins opérationnels notamment sur le relogement, et à la typologie des immeubles de petite taille que l'on cherchera à transformer en produit d'accession.

CAP METROPOLE assurera, les acquisitions, la gestion, la conduite des études des travaux dans les immeubles avant leur revente à des investisseurs, des accédants ou des bailleurs sociaux.

La programmation envisagée ci-dessous est à réaliser à 10 ans, seule une partie sera engagée durant la période de l'OPAH RU.

GABARIT des ACQUISITIONS ENVISAGEES A TERME (Programme ANRU)	8200 m ² de surface utile
GABARIT DES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION APRES PROCESSUS DE RECYCLAGE D'IMMEUBLES A REHABILITER	7 650 m ² de surface utile
logement locatif social (m ² de SDP) :	1 250 m ²
logement locatif privé (m ² de SDP) :	3 100 m ²
accession à la propriété (m ² de SDP) :	2 600 m ²
immobilier à vocation économique (m ² de SDP) :	700 m ²

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

Le maintien d'une offre locative privée à loyers maîtrisés

La majorité 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,
- Les logements locatifs sont adaptés à la demande des ménages du quartier.

La remise sur le marché de logements locatifs constitue la programmation principale de l'opération.

Les financements sont calibrés :

- pour favoriser l'accompagnement des investisseurs dans la valorisation de tous les immeubles vétustes et particulièrement ceux qui feront l'objet de la procédure de restauration immobilière.
- pour faciliter la réhabilitation complète des logements vétustes ponctuels :
 - dans les copropriétés notamment en accompagnement des dispositions de réhabilitation des parties communes dégradées de ces immeubles ;
 - dans les monopropriétés entretenues où la requalification de logements suit une logique patrimoniale cohérente.

Les dispositions financières pour la réhabilitation du parc locatif privé, conformément aux priorités de la délégation locale de l'Anah et de Saint-Etienne Métropole, cibleront principalement la réhabilitation complète et qualitative des immeubles, et la remise sur le marché de logements conventionnés « sociaux » selon la réglementation fiscale en vigueur.

Le financement des projets de « maître d'ouvrage d'insertion » spécialisés dans la réhabilitation et la gestion des logements réservés aux publics prioritaires est aussi envisagé 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 en périphérie permettra d'accompagner le processus de relogement opérationnel.

Lien avec les autres dispositions

Les projets d'investissement locatif en réhabilitation complète :

- répondront complètement aux objectifs du programme « Habiter Mieux » ;
- utiliseront à bon escient l'ensemble des dispositions relatives à la requalification du patrimoine (opération façades, prescription de travaux de DUP d'ORI) ;
- 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 du centre-ville de Rive-de-Gier, la proportion de logements sociaux est relativement forte.

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 dans le cadre de l'animation des processus LHI décrit ci-après (§4.5)

Objectifs pour les propriétaires bailleurs

Cibles	Nombre logements
Réhabilitation complète de logements locatifs conventionnés	40
Réhabilitation complète de logements « très sociaux »	5
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 dégradées et fragilisées que cette cible sera considérée, qui n'exclut pas l'enjeu de remise aux normes plus lourdes des logements eux-mêmes.

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 organisé 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 d'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 de sorte à ne pas omettre les mises aux normes de sécurité et de salubrité lors de demandes portant sur le traitement thermique et vice-versa.

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

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

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

Un travail spécifique sera tenté pour inciter les opérations de « vente à la découpe » des marchands de biens à proposer des produits adaptés, et faciliter les travaux des propriétaires qui assureront directement la réhabilitation des logements.

Les projets de vente, particulièrement dans des petits immeubles et quasi-maisons de ville en restauration, constitueront des opportunités de projet à développer 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 (prêt locatif social). 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 dans l'ancien, PTZ travaux d'économie d'énergie, 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	8
Thermique : Habiter mieux (hors aide au syndicat)	29
Réhabilitation (travaux lourds) avec maintien en place	16
Réhabilitation lourde pour des accédants maîtres d'ouvrage	15

4.4 Volet copropriétés en difficultés ou en voie de fragilisation

Description du dispositif et objectifs

A Rive-de-Gier, la part des copropriétés reste modeste. Ces immeubles sont plutôt mieux entretenus que les immeubles en mono-propriété mais les défauts d'entretien y sont aussi importants. Les effets conjugués de la précarité des propriétaires et de l'absence de gestion conduisent à des situations souvent contentieuses et complexes.

La situation critique de quelques ensembles est assez bien connue pour une dizaine d'immeubles :

- Soit il n'y a aucune organisation réelle de la gestion, voire un déni du statut de copropriété ;
- Soit un ou des copropriétaires indécents bloquent tout fonctionnement et à fortiori les projets de réhabilitation.

La conduite des missions LHI a permis d'identifier d'autres immeubles moins dégradés, mais l'apparition d'un problème technique inattendu vient les déstabiliser nettement.

Les immeubles collectifs du centre-ville de Rive de Gier souffrent d'une absence de gestion collective du patrimoine.

L'animation se concentrera donc sur les immeubles dont le retard d'entretien est manifeste. Mais,

dans le cadre de l'animation globale de l'opération, une veille sur tous les symptômes sera effectuée dans l'ensemble du périmètre. 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 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 aisées à requalifier ;
 - Requalifier lourdement les copropriétés les plus dégradées dans lesquelles 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).

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 à forte fragilité. 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. Il est prévu de mettre en place le dispositif d'ORI couplé aux dispositifs de « copropriétés dégradées » pour la requalification de quelques immeubles dont la réhabilitation conjointe des logements et des parties communes apparaît absolument nécessaire (quelques unités).

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 des parties communes sera développée sur les copropriétés médiocres. Cette action sera largement coordonnée avec le repérage des éléments communs dangereux, proposée en accompagnement des réhabilitations des logements des propriétaires en place ou nouveaux, et avec un lien 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 sera conduit sur le plan de trésorerie des travaux intégrant les aides. 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.

Les dispositions du Plan Initiative Copropriétés de l'Anah seront expérimentées et appliquées aux copropriétés identifiées.

Objectifs pour les copropriétés

Syndicats de copropriétés dégradées ou fragiles à traiter	Objectifs OPAH-RU 5 ans	Action redressement
Copropriétés modernes	1 soit environ 14 logements	Si situations justifiées
Copropriétés dégradées (via ORI ou hors ORI)	10 soit environ 50 logements	Systematique
Copropriétés anciennes valorisables	10 soit environ 50 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 apporte 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 ». Les questions de sécurité sont un enjeu 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 mise en œuvre des procédures de type astreinte administrative, travaux d'office ou substitution aux copropriétaires défaillants lorsqu'il n'aura pas été possible de faire réaliser les interventions nécessaires par les propriétaires.

Cette action repose d'abord sur l'animation de dispositifs partenariaux déjà en place. Elle s'inscrit

dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne regroupant l'ensemble des acteurs concernés. 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.

Description du dispositif et objectifs

Le schéma général de traitement des situations repose sur une méthode graduée intégrant plusieurs processus complémentaires.

- 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 mise en œuvre des procédures de type astreinte administrative, travaux d'office ou substitution aux copropriétaires défaillants.

Des actions spécifiques seront conduites conjointement avec l'ADIL en fonction des enjeux.

Mise en œuvre opérationnelle :

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 de la Ville de Rive-de-Gier. Le volet traitement de l'habitat indigne de l'Opah-Ru s'appuiera sur ce groupe partenarial qui réunit tous les deux mois l'ensemble des acteurs institutionnels de terrain (Commune, Métropole, Conseil Départemental, CAF, DDT, ARS).

Le Maire est chargé de l'application des travaux d'office 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'État (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 Rive-de-Gier 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 le rôle 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. L'Opah-Ru permettra de suivre l'ensemble de l'activité de traitement de l'habitat indigne sur le périmètre, même si le dispositif ne met pas directement en œuvre les procédures.

4.6 Volet social et accompagnement des ménages au relogement

Le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Rive-de-Gier 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, favorisent l'implication des habitants dans la gestion de leur lieu de vie, et qualifient les propriétaires responsables des 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 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 de travaux dans le cadre du traitement de l'habitat indigne.

Description du dispositif

Dans les immeubles sous DUP, s'agissant d'une opération d'aménagement, l'aménageur aura le relogement à sa charge.

Le relogement sera réalisé conformément aux dispositions prévues dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), repris dans la convention ANRU.

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 envisagées, 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 syndicats 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)	60 (à 10 ans)	Concession, convention partenariale ANRU et CIA
Accompagnement social des propriétaires occupants fragiles dans le cadre de la réalisation de travaux avec maintien dans les lieux ou de relogement	8	Dispositions d'accompagnement spécifiques à l'OPAH RU
Accompagnement social des locataires dans les immeubles en travaux hors opérations de relogement définitif	15	

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 de quelques réhabilitations lourdes réalisées dans le diffus, on ne recense aucun projet ambitieux à ce jour : peu ou pas de traitement des copropriétés modernes, des interventions très diffuses et hétérogènes dans les immeubles anciens.

Les constats spécifiques réalisés avec l'Agence locale de l'énergie et du climat (Alec 42) pendant l'étude pré-opérationnelle soulignent l'existence de « gisements » diffus et importants. 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). Les immeubles « en recyclage » pourront faire l'objet d'études et de prescriptions innovantes en termes de moyen d'isolation particulièrement : meilleure appréhension des enjeux d'étanchéité et des transferts d'humidité, matériaux biosourcés, confort thermique d'été etc...

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

Les moyens de prise en charge de l'amélioration thermique des bâtiments sont largement augmentés avec la mise en œuvre des nouvelles politiques d'Action Logement à partir de l'été 2019. Localement, la distribution de ces nouvelles aides sur les projets les plus prioritaires est un axe stratégique du partenariat entre Action Logement et les partenaires locaux.

L'identification raisonnée des cibles permet de mieux solliciter les gisements les plus forts, sur la base de la connaissance de terrain (Alec, opérateur) :

- 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'animation de l'Opah-Ru s'articulera aux missions générales que réalise l'Alec 42 :

- Service Espace Info Energie (EIE) pour informer tout public sur la thématique énergie,
- Plate-forme de Rénovation Énergétique (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 syndicats et conseils syndicaux,
- Dispositif DUEL (Diagnostic pour un Usage Économique du Logement) : financé par EDF et sous maîtrise d'ouvrage du Département de la Loire,
- Thermographie aérienne : sous maîtrise d'ouvrage Saint-Etienne Métropole, pour accompagner les ménages souhaitant se renseigner sur l'état thermique de leurs biens,
- Animation et sensibilisation : participation à divers événements, réalisation de guides...,
- Animation de réseaux professionnels (bureaux d'études thermiques, artisans, syndicats, maîtres d'œuvre...) avec des actions de type rendez-vous technique, 5 à 7...

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.

Performance énergétique	Objectifs prévisionnels OPAH-RU 5 ans	Objectif réglementaire performance énergétique
Propriétaires occupants Lutte contre la précarité énergétique	51	A minima 25% de gain énergétique
Propriétaires bailleurs privés	50	A minima classe C du DPE
Copropriétés modernes	1 (14 logements)	

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 urbain.

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 importants dans un immeuble de petite taille (les immeubles anciens moyens dans le centre-ville de Rive-de-Gier font 2 à 3 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 diffusées 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 Loire Autonomie, 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	10

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. Le centre de Rive-de-Gier comporte une trame urbaine ancienne qui a été peu modifiée ; de nombreux immeubles des XVI^{ème} au XVIII^{ème} siècle d'apparence modeste recèlent des éléments intéressants et valorisables. L'architecture des grandes familles industrielles du XIX^{ème} et XX^{ème} n'est que

partiellement valorisée.

Ce caractère a été mis en exergue par le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) en 2014. Ce règlement ne tenant pas compte du projet urbain renouvelé et des contraintes urbaines mieux identifiées, est en cours de refonte dans le cadre d'une étude pour le transformer en « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) dont l'étude est réalisée en 2019 et qui sera soumis à enquête public en 2020.

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.

4.10 Volet économique et développement territorial

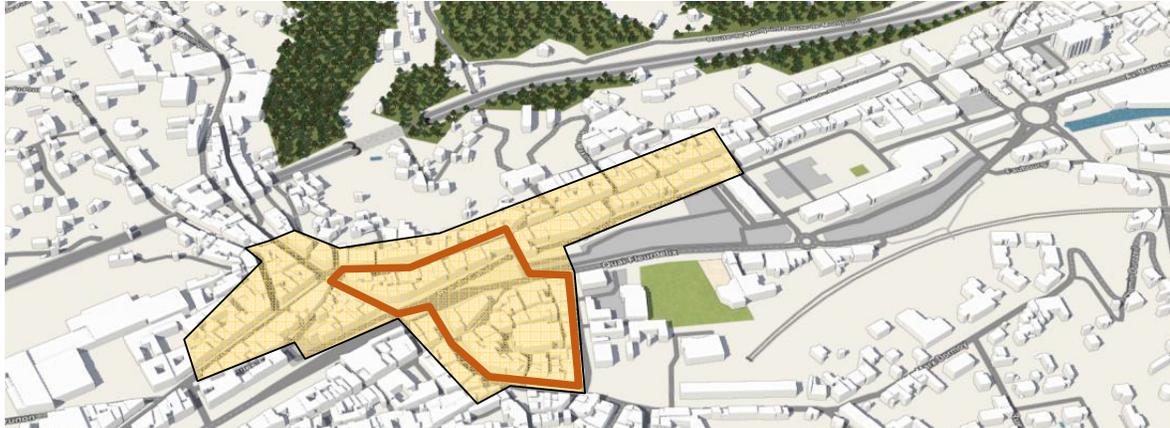
La Ville de Rive-de-Gier souhaite soutenir la fonction commerciale par la restauration, la préservation et le développement du commerce et de l'artisanat, combattre la mono-activité (restauration rapide, ...), freiner l'implantation de petits commerces de moindre qualité par tous les outils réglementaires et économiques en sa possession. De plus la collectivité, pour assurer ce développement, va favoriser la mise en place d'une offre innovante et lutter contre le mitage commercial.

La ville s'est dotée de moyens spécifiques progressivement pour assurer une observation fine du marché et asseoir sa capacité à intervenir.

Depuis septembre 2012, elle a instauré un périmètre de sauvegarde de l'activité commerciale sur toutes les rues commerçantes de la ville, le long de l'axe majeur Jaurès/Guesde/Drivon et sur le pourtour du centre historique.

Avec un chargé de mission dédié, la ville dispose d'un sérieux suivi du montant des fonds de commerce. Pour assurer la préservation des commerces importants, la ville a acquis par voie de préemption 9 commerces depuis 7 ans. Elle assure la remise en location de ces fonds lorsque cela est possible. De plus, une partie du stock d'immeubles acquis en prévision de l'opération par la Ville ou l'EPOA font aussi l'objet d'une gestion spécifique.

La stratégie de la Ville s'est approfondie avec les résultats et les propositions du bureau d'étude AID en 2018. L'enjeu de diversifier et conforter l'offre sur l'alimentaire et les équipements de la personne est confirmé. Le périmètre marchand doit être resserré autour d'une boucle allant de la rue Jules Guesde, au pourtour de l'îlot Notre Dame en intégrant une partie des rue Jean Jaurès et Drivon. Cette boucle commerciale correspond largement aux secteurs prioritaires d'intervention du projet opérationnel de renouvellement urbain à 10 ans.



Suite au diagnostic d'AID et afin de maintenir et dynamiser le commerce au sein de son centre-ville, la ville a mis en place une politique favorisant l'accueil de nouvelles activités commerciales à travers plusieurs leviers :

- l'acquisition et l'utilisation d'un observatoire du commerce permettant d'avoir une cartographie précise des activités implantées pour pouvoir mieux cibler les activités manquantes ainsi que mieux orienter les porteurs de projets dans leurs recherches de locaux,
- le lancement d'une étude pour la mise en place d'une nouvelle signalétique dédiée au commerce qui vise à orienter les flux routiers et piétons, notamment ceux à proximité de la gare et de l'entrée Est, sur les commerces du centre-ville,
- la poursuite d'une politique de facilitation de création de nouvelles activités dans les locaux détenus par la ville à l'aide de conventions permettant aux porteurs de projet de « tester » leur concept sans être lié par un bail 3/6/9 dans un premier temps tout en bénéficiant d'un loyer modéré,
- l'achat de fonds de commerce jugés « stratégiques » pour le bon fonctionnement de l'activité commerciale du centre-ville.

La ville de Rive de Gier continue à soutenir l'activité commerçante à travers une subvention de fonctionnement annuelle versée à l'Union des Commerçants et Artisans (UCA) «Les Rues 2 Rive » afin de favoriser la mise en place d'événementiels dédiés à améliorer la visibilité des commerces (bal des commerçants, braderie, défilé de mode...)

Dans le cadre de la mise en place du nouveau PLU, une servitude de maintien de la fonction commerciale des rez-de-chaussée d'immeuble est programmée dans la poursuite de ces réflexions.

Description du dispositif

Au-delà de la poursuite de l'animation commerciale et le flux de certaines enseignes, les actions de réhabilitation complète des immeubles va permettre d'interagir sur l'appareil commercial : interventions sur les emprises et les façades commerciales, reconfiguration des rez-de-chaussée lors des opérations de recyclage immobilier...

Moyens dans l'opération

L'enjeu habitat est multiple : concevoir des accès indépendamment de l'entrée des commerces, remembrer ainsi 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...

Interventions sur les commerces	En cours	Objectifs
Maîtrise des fonds	6	En fonction des besoins de l'opération
Maîtrise et reconfiguration des murs commerciaux	0	Une dizaine

PROJET

Article 5 : Synthèse des objectifs quantitatifs de l'opération sur le parc de logements améliorés :

Les objectifs globaux sont évalués à 128 logements à réhabiliter sur 5 ans, répartis comme suit :

- 78 logements occupés par leurs propriétaires
- 50 logements locatifs

21 copropriétés sont accompagnées sur 5 ans soit 114 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	total
Logements indignes et très dégradés traités	8	21	25	34	32	4	124
dont logements indignes PO	1	2	2	2	1		8
dont logements indignes PB	1	1	1	1	1		5
dont logements très dégradés PO	2	3	3	4	3	1	16
dont logements très dégradés PB	4	5	9	12	12	3	45
dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires		10	10	15	15		50
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	5	7	9	9	7	2	39
dont aide pour l'autonomie de la personne	2	2	2	2	2		10
dont aide pour l'amélioration thermique	3	5	7	7	5	2	29
Logements améliorés en syndicat de copropriété hors copropriété dégradée	5	5	10	34	10		64
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés) en anciens	5	5	10	20	10		50
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés) en copropriété moderne				14			14
Programme Habiter mieux	10	13	21	40	22	5	115
dont PO	5	8	12	13	9	2	51
dont PB	5	6	10	13	13	3	50
dont syndicat				14			14
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	5	6	10	13	16		50
dont loyer conventionné social	5	6	10	8	16		45
dont loyer conventionné très social				5			5
Accession à la propriété	2	3	3	3	4		15

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, État, Saint-Etienne Métropole, ville de Rive-de-Gier, Action Logement..., 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 Centre-Ville.

Article 6 : Engagements des partenaires :

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

6.1.1 Règles d'application :

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 de sa directrice générale, 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.

6.1.2 Montants prévisionnels :

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 : 3 177 445 €. 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 2020 (9 mois)	Année 2 2021	Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024	Année 6 2025 (3 mois)	Total 5 ans
AE prévisionnels	342 270 €	453 520 €	636 080 €	927 515 €	673 800 €	144 260 €	3 177 445 €
dont aides Anah aux travaux	283 100 €	369 500 €	544 900 €	832 900 €	581 500 €	113 400 €	2 725 300 €
dont aides Anah à l'ingénierie	59 170 €	84 020 €	91 180 €	94 615 €	92 300 €	30 860 €	452 145 €

*Les coûts d'ingénierie sont indiqués sous réserve d'une prise en compte par l'Anah des coûts de suivi animation tel que détaillés dans la concession d'aménagement conclue entre Saint-Etienne Métropole et Cap Métropole

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 maîtrise d'ouvrage de la mission d'animation de l'Opah-Ru menée par la SPL CAP Métropole durant les cinq années du dispositif ;
- financer la mission d'animation menée par l'opérateur de l'Opah-Ru. Le financement de la mission pour les cinq années est évaluée à 1 170 000 € TTC sur l'ensemble du dispositif (dont 452 145 € 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 800 000 €.

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 maîtrisés, de qualité et performante énergétiquement ;
- Les copropriétaires :
 - o 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 1 970 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 2020 (9 mois)	Année 2 2021	Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024	Année 6 2025 (3 mois)	Total 5 ans
AP prévisionnels							
dont aides aux travaux	50 000	100 000	150 000	250 000	230 000	20 000	800 000
dont aides à l'ingénierie	175 500	234 000	234 000	234 000	234 000	58 500	1 170 000

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, la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière avec DUP travaux et l'animation de l'OPAH-RU ;

- 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 centre-ville à Rive-de-Gier.

6.3 Engagements de la Ville de Rive-de-Gier :

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

Sur l'ensemble de l'Opah-Ru :

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

Volet lutte contre l'habitat indigne :

- favoriser la collaboration entre l'opérateur de l'Opah-Ru et le CCAS et les techniciens assermentés en charge de la lutte contre l'habitat indigne,
- organiser ses services pour assurer l'articulation entre les différents dispositifs : participation invitation de l'opérateur au groupe local LHI...,
- réaliser des visites de qualification des désordres,
- 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 (prise des arrêtés le cas échéant, recours à un architecte, montage des cahiers des charges pour les différents postes de travaux, suivi des travaux, levée des arrêtés, mise en recouvrement...),
- financer, dans la limite des dotations budgétaires, les travaux d'office ou les substitutions aux copropriétaires défaillants et mobiliser les fonds d'aide correspondants.

Volet accompagnement social des ménages :

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

- piloter le processus opérationnel de relogement des ménages,
- 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'avèreraient indispensables à la réalisation des opérations,
- participer aux solutions de logement 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.

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, le Département s'engage à mobiliser ses aides financières existantes selon le règlement intérieur en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

Engagements complémentaires du Département de la Loire :

Volet accompagnement social des ménages :

Le Département de la Loire s'engage à :

- promouvoir les actions de l'Opah-Ru auprès des travailleurs sociaux et l'ensemble de leurs partenaires (institutionnels et professionnels),
- 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 les seules informations strictement nécessaires, en lien avec l'animateur de l'Opah-Ru, concernant les ménages en difficultés repérés dans le dispositif et avec leur accord pour faciliter les actions à mettre en œuvre dans le traitement des situations,
- participer à la prise en charge sociale des ménages connus par les travailleurs sociaux, selon la répartition des publics entre la ville de Rive de Gier, la CAF et le Département et 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 :

Le Département de la Loire s'engage à :

- informer les personnes âgées en perte d'autonomie ainsi que les personnes en situation de handicap des modalités d'action du programme,
- participer au repérage des ménages en attente de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie,
- confirmer le niveau de perte d'autonomie des personnes âgées de plus de 60 ans, à partir de la valeur GIR proposé par le médecin traitant, pour les situations qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation dans le cadre d'un dispositif d'aides (Caisses de retraite, APA),
- faciliter, dans le cadre de l'Opah-Ru, l'échange de données et d'informations entre partenaires et l'opérateur. Cet échange porte sur le diagnostic technique du logement, la qualification de la perte d'autonomie, le plan de financement de l'opération et les conditions d'attribution des différents partenaires publics,
- accorder une attention renforcée au traitement des demandes requérant une instruction urgente (retour à domicile à la suite d'une hospitalisation, aggravation ou survenue brutale d'un handicap...).

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

De manière générale, 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 et ses services dès lors que les besoins d'accompagnement relèvent des politiques de l'organisme.

Dans la limite de ses moyens disponibles, des enveloppes budgétaires annuelles et en complément des autres aides mobilisables (dont les aides de droit commun), la Caf de la Loire s'engage à mobiliser son dispositif d'aide directe logement pour les propriétaires occupants qui seraient éligibles selon les critères d'intervention définis dans la notice d'utilisation de ce dispositif (nature des travaux, situation sociale qui revêt un caractère exceptionnel...).

La décision d'octroi d'une aide est soumise à l'appréciation de sa Commission des aides directes logement qui reste souveraine.

La Caf de la Loire s'engage à communiquer aux partenaires financiers de l'OPAH-RU, dès validation de la décision de la commission, les décisions d'attribution de subvention afin de confirmer le plan de financement prévisionnel.

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 dans la mesure où le diagnostic habitat a été réalisé par un partenaire habilité par la Caf par voie de convention, reprise des droits après travaux...).

Accompagnement et suivi social des ménages :

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,
- participer à l'instance partenariale communale pilotée par la ville.

6.6 Engagements complémentaires de l'État 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,
- Accompagner la ville de Rive-de-Gier 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 ;
- 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 Rive-de-Gier sur le repérage, les visites et remontées de situations relevant des compétences du Préfet,
- Accompagner la ville de Rive-de-Gier 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,
- 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'État 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),
- participer à l'instance partenariale communale dédiée au relogement pilotée par la ville.

6.7 Engagements d'Action Logement :

Au terme de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 1er janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux à financer la rénovation immobilière des centres-bourgs pour appuyer les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre et de rééquilibrage de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.

Par ailleurs, face aux problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et d'égalité des territoires, les partenaires sociaux ont demandé au Groupe Action Logement de mobiliser une enveloppe supplémentaire pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi.

Ce plan permet d'accompagner, en particulier, les salariés les plus modestes directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat. Les mesures sont consacrées à l'amélioration des performances énergétiques des logements, à la rénovation des logements locatifs et à l'aide apportée aux salariés pour se rapprocher de leur lieu de travail. Elles sont également destinées à financer les travaux d'adaptation des logements au vieillissement de leurs occupants, à la production de logements sociaux et intermédiaires et à la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

Le projet territorial de Saint-Etienne Métropole s'inscrit dans cette dynamique et Action Logement confirme son souhait d'être partenaire de l'**Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du quartier Centre-Ville de Rive-de-Gier**.

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

Un travail sera engagé avec les services de Saint-Etienne Métropole, l'Anah, les opérateurs spécialisés dans le suivi-animation afin que :

- Les ménages salariés, ciblés par ces dispositifs, puissent être identifiés et se voir proposer les aides d'Action Logement
- Les propriétaires bailleurs qui le souhaitent puissent avoir accès à des candidatures adaptées de salariés sécurisés

Pour ce faire, Action Logement mobilisera ses produits et services, **dans le respect des textes qui régissent ses interventions :**

- aide aux travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- aide aux salariés qui déménagent pour se rapprocher de leur entreprise ou prendre un nouvel emploi,
- aide pour adapter les sanitaires et prévenir le risque de chute des personnes âgées,
- en cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, service CIL-PASS ASSISTANCE®: Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement,
- à destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : Garantie Visale, avance Loca-Pass®, dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur du **l'Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du quartier Centre-Ville de Rive-de-Gier** informe les bénéficiaires des aides proposées par Action Logement Services. L'opérateur mettra les bénéficiaires des aides Action Logement en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information. Un suivi des aides Action Logement proposées par l'opérateur et de l'orientation des bénéficiaires sera réalisé par l'opérateur.

Action Logement est associé au pilotage stratégique du **l'Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du quartier Centre-Ville de Rive-de-Gier**.

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 œuvre l'opération de traitement de l'habitat ancien sur le quartier du centre-ville à Rive-de-Gier, la Métropole assure la coordination générale du programme ANRU et apporte son 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 de la concession d'aménagement à porter pour la réalisation des opérations de recyclage foncier et immobilier, et suit l'adéquation des projets avec les objectifs du PLH.

Le projet urbain est suivi par la commune de Rive-de-Gier qui coordonne sa mise en œuvre. De manière spécifique, elle assure la cohérence politique et technique et la mobilisation des services de la commune en fonction des besoins et des compétences.

L'Opah-Ru, partie intégrante du dispositif de traitement de l'habitat ancien, fait l'objet d'un pilotage par Saint-Etienne Métropole. En ce sens la Métropole veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires et de leurs interventions. Elle suit l'opération, s'assure de la bonne exécution des missions de suivi-animation du prestataire, de la définition et de la gestion des subventions octroyées par la collectivité en faveur des travaux.

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 pour le pilotage des interventions sur l'habitat privé ancien dont l'Opah-Ru.

Le comité technique de l'Opah-Ru se réunit 1 à 2 fois par an. Il est composé des techniciens de la Ville de Rive-de-Gier, 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 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 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	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 Rive de Gier 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'événementiels.

Différents supports seront proposés à destination du grand public et des acteurs de l'habitat (banques, syndicats, 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 signataires (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 (2020-2025), à compter de sa date apposée par le dernier signataire.

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.

Pour Saint Étienne Métropole,
Fait à
Le

Pour l'État et l'Anah
Fait à
Le

Le Président ou son représentant

Le Préfet de la Loire
Délégué de l'Anah dans le département

M. Évence RICHARD

Pour la Ville de Rive-de-Gier
Fait à
Le

Pour le Département de la Loire
Fait à
Le

Le Maire
ou son représentant

Le Président du Département
ou son représentant

Pour la caisse d'Allocations Familiales de la Loire
Fait à
Le

Pour l'Agence Régionale de Santé
Fait à
Le

La Directrice

La directrice de la délégation de la Loire

Mme Marie-Pierre BRUSCHET

Mme Nadège GRATALOUP

Pour Action Logement
Fait à
Le

Le Directeur régional

M. Nicolas BONNET

ANNEXES

Annexe 1 : périmètre de l'Opah-Ru et liste des rues incluses 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 (à titre indicatif à la date de signature de la convention)