



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

### **Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du quartier Centre-Ville de La Ricamarie**

## **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 le 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 le Préfet de la Loire, délégué de l'Agence dans le département, 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 La Ricamarie**, représentée par son Maire, 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-Etienne cedex 1, représentée par sa Directrice, Madame 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 .....

Vu le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par délibération 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 28 novembre 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.....2019 au .....2019 à la Mairie de la Ricamarie 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

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Préambule.....</b>                                                                                  | <b>5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Chapitre I : Objet de la convention et périmètre d'application.....</b>                             | <b>12</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 1 : Objet de l'opération.....</b>                                                           | <b>12</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.1 Dénomination de l'opération.....                                                                   | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.2 Périmètre et champs d'intervention .....                                                           | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Chapitre II : Enjeux de l'opération.....</b>                                                        | <b>12</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 2 : Enjeux de l'opération.....</b>                                                          | <b>12</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Chapitre III : Description du dispositif et objectifs de l'opération.....</b>                       | <b>14</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 3 : Objectifs globaux de l'opération.....</b>                                               | <b>14</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 4 : Volets d'action.....</b>                                                                | <b>15</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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 .....                                | 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.5 Volet lutte contre l'habitat indigne.....                                                          | 27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.6 Volet social et accompagnement des ménages au relogement.....                                      | 29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.7 Volet énergie et précarité énergétique.....                                                        | 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.8 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....                                  | 31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.9 Volet patrimonial et architectural.....                                                            | 31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.10 Volet économique et développement territorial...                                                  | 32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.11 Volet sécurité publique.....                                                                      | 34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Article 5 : Synthèse des objectifs quantitatifs de l'opération.....</b>                             | <b>34</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Chapitre IV : Financements de l'opération et engagements complémentaires.....</b>                   | <b>35</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 6 : Engagements des partenaires.....</b>                                                    | <b>35</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.1 Engagements de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).....                            | 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.2 Engagements de la collectivité maitre d'ouvrage : Saint-Etienne Métropole.....                     | 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.3 Engagements de la commune : Ville de La Ricamarie.....                                             | 37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.4 Engagements du Département de la Loire.....                                                        | 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.5 Engagements de la caisse d'Allocations Familiales de la Loire.....                                 | 39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.6 Engagements de l'Etat et de l'Agence Régionale de Santé.....                                       | 39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.7 Engagements d'Action Logement.....                                                                 | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Chapitre V : Pilotage, animation et évaluation.....</b>                                             | <b>41</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 7 : Conduite de l'opération.....</b>                                                        | <b>41</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 8 : Suivi-animation de l'opération.....</b>                                                 | <b>42</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 8.1 Missions de suivi-animation.....                                                                   | 42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8.2 Composition de l'équipe d'animation.....                                                           | 42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Article 9 : Evaluation des actions engagées.....</b>                                                | <b>43</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Chapitre VI : Communication.....</b>                                                                | <b>44</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 10 : Saint-Etienne Métropole.....</b>                                                       | <b>44</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 11 : L'Agence nationale de l'habitat (Anah).....</b>                                        | <b>44</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Chapitre VII : Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....</b> | <b>45</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 12 : Durée de la convention.....</b>                                                        | <b>45</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 13 : Révision et/ou résiliation de l'opération.....</b>                                     | <b>45</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 14 : Transmission de la convention.....</b>                                                 | <b>45</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 15 : Litiges.....</b>                                                                       | <b>45</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Annexes</b>                                                                                         | <p>Annexe 1 : périmètre de l'OPAH RU et liste des rues incluses dans le périmètre</p> <p>Annexe 2 : cartographie des immeubles prioritaires</p> <p>Annexe 3 : liste des immeubles prioritaires et hiérarchisation</p> <p>Annexe 4 : tableau récapitulatif des modalités d'interventions et aides financières incitatives (à titre indicatif à la date de signature de la convention)</p> |

### **A. Présentations des grands enjeux**

#### **La politique de la Métropole en faveur de la requalification des centres anciens**

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<sup>1</sup>, EPASE<sup>2</sup>, EPORA<sup>3</sup>...) 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, des centres urbains de fond de vallée, et 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 (quartier Tarentaise-Beaubrun-Couriot à Saint-Etienne, centres villes de Saint-Chamond et de Rive-de-Gier), certains quartiers inscrits dans le Contrat de Ville (centres-villes, de Firminy et de La Ricamarie) et sur les secteurs d'interventions de l'EPASE (Jacquard, Chappe-Ferdinand-Eden et Saint-Roch à Saint-Etienne).

L'OPAH RU mise en place sur le secteur centre-ville de La Ricamarie, s'inscrit dans cette volonté de démarche globale de reconquête et de valorisation des centres urbains.

---

1 1 ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

2 EPASE : Établissement public d'aménagement de Saint-Étienne

3 EPORA : Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes

## État des lieux de la commune

**La ville de La Ricamarie est située dans la continuité de la ville de Saint-Etienne, aux portes de la vallée de l'Ondaine** qui est au cœur d'un axe de circulation qui permet de relier la Haute-Loire à la région stéphanoise.

Depuis les années 1970, le secteur connaît globalement une baisse et un vieillissement de sa population. Cette érosion démographique affecte essentiellement les communes urbaines à savoir Firminy, La Ricamarie, Le Chambon-Feugerolles et Unieux qui concentrent près de 70% de la population du secteur Ondaine.

La ville de La Ricamarie compte 7923 habitants pour 3685 logements (INSEE 2016) composés majoritairement de résidences principales. Le taux de vacance de la commune est de 9%. Si la ville perd significativement des habitants depuis une cinquantaine d'années à cause du déclin industriel très marqué du territoire stéphanois, cette baisse semble se réduire depuis une dizaine d'années.

### ***Fonctionnement de la ville : une centralité modeste présentant des caractéristiques d'un bourg résidentiel***

La Ricamarie montre encore lourdement son héritage de ville ouvrière dont la vocation minière a périclité depuis près de 40 ans, la dernière du bassin stéphanois. Elle montre davantage que les communes des vallées industrielles de la région stéphanoise, un décalage entre sa vocation majeure passée qui lui permettait d'asseoir son autonomie résidentielle et professionnelle, et son usage actuel de bourg de banlieue de la ville centre :

- son activité de centralité est modeste par rapport aux communes avoisinantes, mais elle est restée un bourg centre autonome avec ses services et ses activités
- elle est largement constituée par des zones d'habitat social mitoyennes des anciens lieux de production minière, et elle est devenue en même temps une banlieue pavillonnaire
- ses activités industrielles et commerciales sont restées significatives mais ne sont plus greffées au fonctionnement de son centre traditionnel.

### ***Contexte social : une spécialisation sociale qui reste marquée.***

La ville de La Ricamarie reste identifiée par la persistance d'une culture ouvrière vivante chez les anciens mineurs en retraite depuis longtemps, mais est occupée par une population issue de l'immigration récente qui n'a pas partagée cette histoire, et des jeunes ménages occupés par le rythme quotidien des migrations domicile-travail.

La commune connaît une concentration de ménages en difficultés économiques et sociales, similaires aux centres villes urbains et aux secteurs d'habitat social de la Métropole. Toutefois ce phénomène est d'autant plus marqué sur la vallée de l'Ondaine et plus particulièrement à La Ricamarie.

Par le caractère social très marqué de plusieurs de ses quartiers, elle est la ville périphérique de la métropole dont l'image est la plus négative. Toutefois elle présente des fonctions adaptées au mode de vie contemporain : autoroute, hypermarché, habitat pavillonnaire, ...

Le peuplement de la ville présente une proportion importante de personnes âgées (25% de plus de 60 ans suivant le recensement 2016), une sur-représentation des retraités (23%) et des professions d'ouvriers et employés (52% des ménages). Les indices de pauvreté sont significatifs et parmi les plus marqués de la Métropole : 17 % de chômeurs, un taux de pauvreté entre 30 et 40 % suivant les tranches d'âge et un revenu médian faible de 15 782 € (INSEE 2016).

Les employés travaillent à 80% en dehors de la commune. La Ricamarie, ville résidentielle périphérique, modeste, en recomposition doit encore trouver sa place dans la Métropole stéphanoise.



## ***Une déprise commerciale qui s'inscrit durablement et affaiblit ce rôle de centralité***

La déprise de l'activité commerciale n'a fait que s'approfondir depuis 20 ans.

A l'exception du pourtour de la place Raspail, les taux de vacance des rez-de-chaussée sont trop élevés, (de 50 à 75% selon les segments de rue) pour atteindre une intensité et une qualité de l'offre suffisante. La collectivité a acheté quelques murs dans lesquels elle a facilité l'installation de fonds importants pour la diversité de l'offre de détail. Malgré ces efforts, on constate un abandon relatif du commerce dans le paysage urbain. Dernier avatar de cette perte d'attractivité, la moyenne surface commerciale proche du centre a fermé en 2018 dans le cadre d'une stratégie de restructuration d'un groupe national.

Les dernières années ont vu aussi s'installer des usages associatifs en rez-de-chaussée qui ont contribué à accentuer l'image de la spécialisation sociale du centre-ville de la Ricamarie et à augmenter le sentiment d'insécurité dans l'espace public.

### **Démarches engagées depuis une vingtaine d'années**

Pour adapter la ville à ces évolutions sociétales, les mutations du tissu bâti et urbain ont été nombreuses depuis 20 ans



### ***Politique de la Ville et rénovation urbaine***

Le quartier du Montcel, identifié dans les secteurs de politique de la ville depuis 1996, a reçu une transformation importante dans le cadre du programme de Rénovation Urbaine particulièrement entre 2008 et 2015. Ce quartier demeure le plus marqué de la Ville et a profité d'un remodelage important des espaces publics, et de la transformation de la majeure partie de son habitat social.

La nouvelle carte prioritaire QPV de 2015 a mis en exergue une extension des zones de fragilité et a inclus tous les autres secteurs de locatif social construits dans les années 50 et 60. Ces secteurs sont situés à l'Ouest à la limite de la commune dans le quartier de Méline, à l'Est dans le secteur Delaynaud. Elle comprend aussi une portion limitée mais centrale du centre-ville ancien.

La transformation du parc HLM déjà largement engagée devrait se prolonger durablement dans un contexte socialement fragilisé.

### ***Reconversion d'îlots insalubres***

La transformation du tissu urbain ancien et continu le long de la voie centrale a aussi été importante. Au-delà de la démolition ponctuelle d'immeubles insalubres ou dangereux, deux opérations majeures ont marqué le centre-ville.

### ***Centralité urbaine/ Raspail***

Le tissu ancien de la Ville a profité d'un projet de modernisation de sa place centrale : la place Raspail est le résultat d'un aménagement qui a combiné démolition d'habitat vétuste, reconstruction d'équipements publics et construction neuve terminée à la fin des années 90.

Cette opération moderne reste marquée par l'empreinte de la domination de l'automobile, dont l'importance pour irriguer l'activité de centralité apparaissait essentielle.

### ***Le secteur « Martin Bernard »***

L'îlot Martin Bernard composé d'immeubles insalubres et de dépôts, a subi une réfection complète dans la même période que le projet de rénovation du quartier du Montcel. Après les démolitions réalisées par l'EPORA, c'est un nouveau quartier d'habitat qui a vu le jour aux portes du centre-ville, avec la construction de 50 logements dont 40 locatifs sociaux en collectifs et 10 en accession sociale en individuel groupé.

Le dernier acte de cet aménagement est la construction d'un pôle médical qui vient d'être livré en 2019.

### ***Déploiement de lotissements à la proximité de la ville centre***

Le pourtour du centre ancien s'est progressivement construit sous la forme pavillonnaire. Dans un contexte où les terrains sont rares dans la ville centre de la Métropole, des nouveaux lotissements se sont déployés dans une période récente, et sur des volumes assez importants en regard de la population de la Ville. Ainsi 110 lots ont été vendus et / ou construits récemment dans le cadre du lotissement Plein Soleil à la lisière du Montcel.

### ***Autres actions en matière d'aménagements publics***

La ville de La Ricamarie n'est pas restée non plus inactive pour rénover ces équipements en ville :

- la réfection de la voirie principale en 2006 avec des dispositifs importants pour ralentir la circulation,
- la rénovation de la salle culturelle Louis Daquin (2011) et de la salle Valette, dédiée aux activités associatives (2013),



- la réalisation de travaux d'aménagement de la place Michel Rondet en 2012,
- la rénovation de l'ancienne Poste qui accueille désormais les acteurs sociaux et associations locales concernés par la démolition d'un équipement installé anciennement au Montcel.

Malgré des évolutions urbaines notoires, le centre-ville de La Ricamarie se trouve confronté à une baisse d'attractivité liée à la diminution de ses fonctions de centralité et des besoins de transformation de son tissu urbain et d'habitat encore importants.

### **Un potentiel de transformation, des projets qui continuent et des démarches de renouvellement qui se renforcent, vecteurs de dynamique du territoire**

Malgré sa perte d'attractivité, le centre-ville bénéficie d'atouts notables :

- la localisation de la commune et de son centre ancien, proches des zones d'activités qui offrent un potentiel d'attractivité intéressant,
- des liaisons de déplacements importantes (ligne TC qui relie Saint-Etienne à Firminy, halte ferroviaire sur une ligne de TER à 5mn à pied de la place Raspail, traversée de la RD 88...),
- la présence d'équipements (mairie, écoles et petite enfance, maison des associations, médiathèque Jules Verne, Musée de la Mine...), un collège et une halle des sports à proximité,
- des espaces de détente et de loisirs (parc Henri Barbusse),
- des espaces publics aménagés et entretenus par l'investissement de la commune,
- une mixité d'habitat social et privé avec peu de copropriétés et très peu de grandes copropriétés

Depuis 3 ans, la stratégie urbaine de La Ricamarie fait l'objet d'une redéfinition qui lui permettra de reconquérir une attractivité urbaine à partir de ses atouts et dans le cadre d'un schéma de cohérence à l'échelle de la Métropole.

Cette remise à plat repose sur :

- un déploiement dans un nouveau PLU qui met l'accent sur les besoins d'adaptation et de recomposition d'un parc de logement mixte tout en limitant l'étalement urbain et la création de nouvelles zones pavillonnaires
- la mise en route d'un nouveau Programme Local de l'Habitat, dit PLH 3 de la Métropole qui confirme le besoin de diversification de l'offre notamment dans l'ancien et en favorisant l'accession à la propriété
- une valorisation de son patrimoine naturel et paysager autour de la rivière Ondaine à découvrir et à aménager dans le cadre de la réduction de la vulnérabilité aux inondations (Plan rivière de St Etienne Métropole)
- des actions sur l'habitat et le tissu urbain de l'hyper centre, appréhendées dans l'étude d'OPAH RU
- le constat éclairé par l'étude d'AD Développement d'un resserrement nécessaire de l'offre commerciale dans le centre ancien et suivant des linéaires limités

### **B. Résultat de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU engagée sur le centre-ville de La Ricamarie**

Face au constat de déprise urbaine, de paupérisation du centre-ville et de multiplication de situations d'habitat indigne, une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a été engagée de septembre 2017 à octobre 2019. Cette étude s'inscrit plus largement dans le volontarisme de la Métropole et de ses partenaires d'arrêter le processus de dévalorisation des centres urbains et de reconquête de ces territoires.

Pour ce faire, l'habitat ancien, concentrées sur certains quartiers de SAINT-ETIENNE et sur les principales communes urbaines des fonds de vallée, la Métropole a souhaité conduire des études pré-opérationnelles multi-sites par sous-territoires (hors secteurs sous conduite de l'EPASE) : vallée du Gier (Rive de Gier et Saint-Chamond), Saint-Etienne (Tarentaize-Beaubrun / Crêt de Roc Soleil) et vallée de l'Ondaine (La Ricamarie et Firminy).

L'étude pré-opérationnelle a été réalisée et coordonnée par la SPL CAP Métropole. L'équipe de Passagers des Villes, urbaniste, est venue renforcer l'analyse et les propositions du volet urbain.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU réalisée sur le centre-ville de La Ricamarie 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. Elle a permis de faire un état des lieux et d'amener des pistes de réflexions et d'actions pour la Ville de la Ricamarie. Elle a révélé que la commune fonctionnait aujourd'hui plutôt comme un grand bourg résidentiel aux portes de la ville centre de la Métropole plutôt que comme une centralité autonome. Au-delà, elle dispose même d'atouts pour réussir sa transformation résidentielle progressivement sans avoir besoin de recourir aux indicateurs privilégiés de la centralité car elle est déjà suffisamment équipée:

- une densité relativement faible pour un centre ancien
- un parc immobilier qui profite le plus souvent d'un bon éclaircissement, de vues sur les lointains, d'espaces appropriables au pourtour des immeubles

Tirer profit des qualités environnementales du site tout en s'appuyant sur l'accessibilité et les équipements déjà existants constitue une stratégie plausible pour valoriser le parc résidentiel.

### L'état du parc d'habitat ancien et ses besoins d'évolution.

Pour ce qui concerne l'habitat, le nombre de logements sur le périmètre opérationnel a été estimé à 1 745 logements (utilisation des IRIS corrigé) soit un peu moins de 50% des logements communaux. Ces logements correspondent à des typologies bâties diversifiées. La part de maison individuelle, qui représente 47% des bâtiments est relativement importante pour un secteur de centralité et alors même que les secteurs pavillonnaires récents sont tous exclus du périmètre.

Les immeubles construits dans la période moderne sont très peu nombreux mais correspondent aux bâtiments collectifs de plus grande dimension, à des immeubles propriétés des bailleurs sociaux HLM (230 logements, 13%) et à des copropriétés (440 logements soit 25% des logements du secteur). Par rapport à l'ensemble de la ville qui comporte 40 % de logements locatifs sociaux, le centre-ville est le lieu de concentration de l'habitat privé ancien.

| Nombre d'immeubles                 | Copropriétés | Mono propriétés | Nombre total |
|------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
| Bâties dans le périmètre d'OPAH RU | 59           | 467             | 526          |
| Bâties anciens                     | 30           | 180             | 210          |
| Maisons                            |              | 246             | 246          |
| Bâties années70                    | 16           | 4               | 20           |
| Bâties de 1980 à récent            | 13           | 6               | 19           |
| Bailleurs sociaux                  |              | 31              | 31           |

L'habitat ancien reste donc majoritaire, et est marqué par la présence des maisons de ville d'une part et des petits immeubles collectifs d'autre part.

La vacance dans le centre-ville (IRIS 2011) est assez importante à 10% mais reste relativement faible par rapport à des secteurs de renouvellement urbain dont l'image est très dégradée dans la métropole (quartier Beaubrun à St Etienne, Centre-ville de Rive de Gier etc...). En conséquence, la part de propriétaires occupants, prédominants dans les maisons, est plutôt importante pour un secteur « central ».

### Un marché immobilier dans l'ancien peu dynamique

Le marché de la vente est plutôt atone et est présent sur un faible volume de biens, quelque soit leurs typologies.

Entre début 2014 et Aout 2017, le secteur représente 40% des ventes qui ont fait l'objet d'une DIA sur la commune, soit en moyenne 20 ventes par an. Cette donnée reste partielle faute d'un droit de préemption urbain renforcé portant sur les lots de copropriétés.

Les maisons se vendent en moyenne à 910€/m<sup>2</sup> sur cette période, mais les prix peuvent monter nettement plus haut en fonction de la typologie du produit plutôt que de sa situation (1800€/m<sup>2</sup>). On relève dans le même temps un volume très réduit de vente portant sur des immeubles médiocres avec des prix bas, en moyenne à 476€/m<sup>2</sup>.

Les lots dans l'ancien sont vendus dans une fourchette comprise entre 500 et 800 €/m<sup>2</sup>, que ce soit pour des copropriétés modernes ou anciennes. Une tendance à la baisse est relevée entre 2015 et 2018 mais elle porte sur des volumes restreints pas forcément très significatifs. Les copropriétés les plus récentes présentent des prix dans la fourchette supérieure.

L'activité portant sur l'amélioration des logements est aussi assez faible, surtout pour les immeubles collectifs.

Seuls 3 propriétaires bailleurs privés ont obtenu des financements de l'Anah alors qu'un Programme d'intérêt Général était en vigueur pour 9 logements subventionnés.

De manière générale, les maîtrises d'ouvrage qui ont conduit ces projets sont souvent fragiles et peu professionnelles.

Peu de travaux ont aussi été déclarés par les syndicats de copropriété (Permis et Déclarations de travaux déposés) et quand ils sont réalisés, portent sur des éléments de simple entretien. L'amélioration de la sécurisation des immeubles (clôture, entrée) qui a fait l'objet d'une aide de la commune a aussi reçu un succès certain. Les données récentes montrent néanmoins que quelques syndicats ont démarré ou préparent des interventions sérieuses et ont capitalisé un « fond de travaux » significatif : il s'agit aussi de « copropriétés » issues d'une gestion « coopérative » plus performante pour prévoir l'entretien au long cours.

L'activité est plus soutenue chez les propriétaires occupants et les maisons : 9 dossiers de réhabilitation thermique et d'accessibilité ont été financés par l'ANAH en 5 ans. Ces dossiers représentent des investissements importants. La ville a contribué de son côté à la réalisation de travaux d'amélioration de performance thermique pour une vingtaine de logements par an dans cette période 2014-2018. Des travaux sont autorisés sur une dizaine de propriétés par an pour l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.

Cette recherche de logements individuels s'exprime dans le tissu ancien par quelques densifications en fond de parcelle. Ces opérations ne constituent pas une solution efficace pour conforter le tissu existant.

Le secteur d'OPAH présente donc des typologies très différenciées dans l'habitat ancien, et une segmentation très importante. Le renouvellement de l'immobilier en collectif ancien apparaît très insuffisant pour assurer le maintien de son attractivité.

## Un habitat ancien partiellement dégradé ou fragilisé

Parmi les bâtiments anciens, une proportion significative présente des éléments de dégradation ou de fragilité technique ou de fonctionnement : 72 parcelles ont été repérées, dont 18 bâtiments dégradés et 52 médiocres. Ces bâtiments sont en général de taille plutôt modeste, de 200 à 300 m<sup>2</sup> habitables.

Les copropriétés sont relativement peu représentées : elles sont majoritairement familiales et sans gestion réelle adaptée à leur statut

## Caractères des immeubles les plus dégradés

75 % des immeubles les plus dégradés sont majoritairement abandonnés ou très partiellement utilisés, parfois par un propriétaire occupant. Dans ces immeubles, les indices montrent que le propriétaire n'est plus à même d'assurer la conservation de son bien du fait de son âge, de ses ressources, mais aussi de la structure complexe des indivisions familiales (héritages partiels, etc...).

Il s'agit alors de propriétaires en fin de « parcours patrimonial », ou de situations potentiellement bloquées. La cession de l'immeuble apparaît le plus souvent comme le préalable à son amélioration.

Parmi les immeubles les plus dégradés, seulement deux copropriétés sont comptabilisées. L'une d'entre elle fait l'objet d'un arrêté de péril. Au-delà des travaux imposés par cette procédure un accompagnement sera nécessaire pour aboutir à la insuffisant pour permettre mise en œuvre d'un projet de requalification sérieux.

Une partie minoritaire de ces immeubles est occupée. Les études approfondies menées dans l'étude d'OPAH montrent une occupation fragile et spécialisée. Les logements sont occupés par une population souvent captive, qui se plaint peu de l'état des logements et qui n'est pas connue du groupe LHI. Ils sont largement loués et génèrent un revenu locatif certain.

La présence de nombreux locataires issus d'immigrations récentes notamment de la région des Balkans est significative. Les difficultés d'accès à la langue française pourraient être un frein à leur association au projet.

De toute évidence, une partie significative du parc privé fonctionne avec ce marché « captif ». Mais l'état technique des immeubles qu'il est possible de visiter n'apparaît pas alarmant dans la majorité des cas. Toutefois, les ménages les plus fragiles socialement n'expriment pas forcément leurs conditions de mal logement. La mission de suivi animation devra donc s'attacher à intensifier le repérage.

Les immeubles occupés fragiles et médiocres sont donc en partie connus à travers les signalements reportés et traités dans **la commission locale de la Lutte contre l'Habitat Indigne pilotée par la ville.**

Une vingtaine de dossiers sont actuellement en cours ou en vigilance. Les immeubles les plus dégradés ont fait l'objet d'arrêtés, parfois suivis d'acquisition puis de démolition par la ville. Plusieurs immeubles se trouvent aujourd'hui sans traitement. Peu de dossiers concernent des défauts sanitaires et de sécurité qui font d'ailleurs souvent l'objet de travaux.

Le parc privé apparaît plus souvent fragilisé par son usage et sa gestion que par une vétusté manifeste. Mais les processus de vieillissement du parc sont toutefois à l'œuvre et sa faible attractivité ne permet pas d'identifier une requalification rapide.

Le parc des bailleurs sociaux HLM subit lui une évolution qualitative importante engagée depuis une quinzaine d'année

## Le parc des bailleurs sociaux HLM

Le parc HLM est surtout présent au pourtour du centre-ville, et de façon diffuse dans le tissu existant. Ce parc, issu de la construction d'après-guerre et presque exclusivement construit avant 1975 est en cours d'une transformation lourde.

Au Montcel, dans le cadre du premier programme de l'ANRU, cette transformation a touché 408 logements dont 47 démolis et 361 réhabilités.

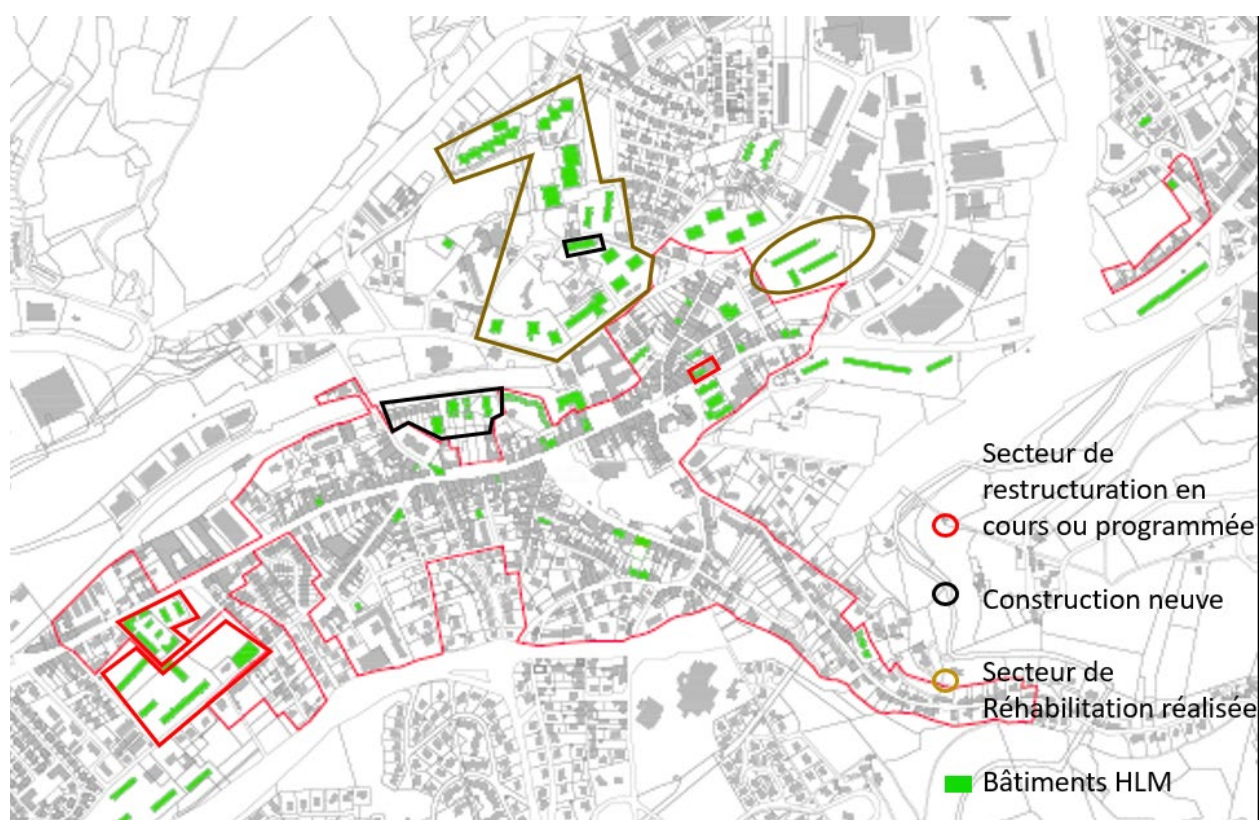
L'environnement des immeubles a permis d'assurer aussi la résidentialisation de l'ensemble de ces immeubles en cohérence avec la réfection des espaces publics du quartier. L'opération maintenant terminée est très satisfaisante tant en terme urbain que de logement ; la vacance est très réduite.

L'action réalisée sur le Montcel se poursuit sur le reste du parc des bailleurs qui se situe dans les nouveaux périmètres QPV en en bordure du périmètre d'OPAH. Comme au Montcel, les immeubles sont plutôt anciens (fin année 50, début des années 60) et nécessitent une modernisation constructive indépendamment même des difficultés de peuplement qu'ils peuvent rencontrer. En outre, il ressort des études sociales menées sur les secteurs en préparation de projet que les occupants sont globalement vieillissants et très attachés à leurs logements : la transformation de cette offre est donc progressive et doit répondre à cette demande de stabilité.

Des projets sont en cours de réalisation : rue Jean Romeas, traitement thermique du parc de 2 barres de logements des années 50.

Le parc de Bâtir et Loger et de Loire Habitat à la sortie ouest du centre, dans le quartier de Méline/Montrambert, fait l'objet de projets de restructuration importante.

La démolition de 196 logements sur le site est en cours de réalisation, compensée par la construction 66 logements locatifs sociaux. La transformation du parc du site « Delaynaud a été repoussée car le site répond encore bien aux besoins de ses habitants.



**Evolution récente du parc des bailleurs sociaux publics**



L'offre neuve enfin s'est développée il y a quelques années dans l'espace réaménagé sur la friche Martin Bernard avec 30 logements locatifs et 10 en accession sociale dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain menée avec l'EPORA et le soutien de Saint-Etienne Métropole.

L'analyse des agréments prévisionnels LLS sur la période 2018-2025 montre que l'offre nouvelle s'inscrit globalement dans les objectifs du PLH. On identifie sur cette période des prévisions d'agréments à hauteur 76 logements, pour un objectif PLH de 72 logements (9 logements par an).

Les 6 bailleurs sociaux disposent d'un parc diffus d'immeubles anciens réhabilités répartis dans le secteur d'OPAH RU (cf plan ci-dessus). Ce parc correspond à une quinzaine d'immeubles et 78 logements dont la réhabilitation est relativement récente (depuis 15 ans pour la grande majorité). Loire Habitat, le Toit Forézien, Bâtir et Loger et Cité Nouvelle sont représentés chacun pour quelques unités. Loire Habitat a réalisé une opération de réhabilitation lourde livrée en 2015 sur la Place Raspail.

Par contre, tous les bailleurs partagent le sentiment que la gestion du parc diffus de centre-ville rencontre des difficultés importantes du fait de l'image négative du secteur et des usages conflictuels de l'espace public environnant. À ce jour, un seul projet est en préparation sur ce parc diffus, mais l'idée qu'une restructuration de cette offre est nécessaire est également commune chez ses professionnels.

### Les évolutions du parc de logement en cours et projetées

C'est donc bien l'évolution du parc des bailleurs sociaux qui est la plus marquante depuis 15 ans. Au côté du développement pavillonnaire également actif, la modernisation du parc ancien concentré sur le centre-ville est très peu engagée malgré des besoins importants.

Comme cela a été évoqué, le développement de nouveaux lotissements est maintenant fortement contraint par le nouveau PLU et la nécessité de limiter l'étalement urbain.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU qui est compatible avec le PLH, le potentiel foncier de la commune a été réduit de près de 55 ha de terrains constructibles.

Pour la commune de La Ricamarie, les objectifs de production de logements inscrits dans le PLH 2, ont été réalisés à 85 % (objectifs 246, autorisés 210). Les objectifs inscrits dans le PLH3 sont :

| Objectif annuel PLH3 | Logement social PLH3 | Logement social PLH3 (dont part PLAI) | Logements conventionnés PLH3 | Accession abordable PLH3 | Total logement accessible socialement |
|----------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 52                   | 9                    | (25 %)                                | 4                            | 3                        | 16                                    |

L'objectif de la présente convention est de proposer des outils adaptés pour agir plus lourdement sur le parc d'immeubles anciens du centre-ville afin de permettre à la commune de retrouver de son attractivité résidentielle en centre ancien, tout en tenant compte des difficultés présentées ci-dessus, et en misant sur la bonne connaissance des bâtiments par l'opérateur et par le groupe LHI, et sur les atouts résidentiels existants.

## 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 la Ricamarie, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain du centre-ville de La Ricamarie. 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 repose sur un ensemble d'interventions urbaines qui s'échelonnent dans le temps, et qui intègre une requalification d'îlots dégradés et la restauration immobilière d'immeubles anciens vétustes.

## **1.2 Le périmètre et les champs d'intervention :**

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

Il concerne le secteur « Béraudière » à l'entrée de la commune et l'hyper centre formant pour partie le quartier prioritaire de la politique de la ville « Montcel – Centre-Ville ».

## **CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPERATION**

### **Article 2 : Enjeux de l'opération :**

Les enjeux visent redonner une attractivité et une qualité résidentielle au centre-ville de la Ricamarie en lien avec son proche environnement.

Pour y parvenir, le projet est de maintenir, voire de conforter sur une zone réduite, le tissu commercial existant, et de valoriser les espaces, créer des ouvertures sur les paysages et diversifier l'offre de logement.

Ainsi, il est prévu des interventions sur l'habitat privé qui conjugueront à la fois, de la démolition, un traitement d'îlots dégradés, des opérations de restauration immobilière (ORI), des aides à la réhabilitation, et des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Les principaux enjeux sont :

- enjeu 1 : donner une attractivité au centre-ville, aujourd'hui fortement paupérisé, en agissant à l'échelle de quelques îlots et en utilisant les atouts de cette commune ouverte sur la nature, tout en valorisant ce tissu peu relativement peu dense ;
- enjeu 2 : renforcer la qualité d'habiter et l'attractivité résidentielle en requalifiant/restructurant et diversifiant l'offre d'habitat et en agissant sur l'habitat indigne
- enjeu 3 : mettre en valeur les espaces publics existants ou à venir (découverte de l'Ondenon notamment), et maintenir l'appareil commercial en place sur un secteur limité,
- enjeu 4 : prendre en compte les besoins des ménages en place et leurs préoccupations sur la sécurité publique qui représente un frein certain, à la requalification

La présente convention d'OPAH RU repose plus précisément sur l'amélioration des espaces résidentiels et de l'offre d'habitat pour les prochaines années.

Face à ces enjeux, plusieurs outils seront déployés:

### **Agir de façon globale sur la requalification de l'immobilier ancien de l'hyper centre**

L'objectif est d'utiliser toutes les d'actions susceptibles de toucher tous les enjeux de l'immobilier : requalification de l'espace public, valorisation des commerces, amélioration des espaces extérieurs annexes, mais aussi l'amélioration des produits logements de manière à reconquérir l'attractivité résidentielle.

Pour y parvenir les interventions conjugueront des actions fortes sur la structuration juridique des immeubles, le marché immobilier et la structuration du bâti lorsqu'il ne permet pas de redéployer une offre adaptée aux besoins : dé-densification ponctuelle, restructuration des immeubles anciens



### **Développer la mixité sociale et promouvoir des produits logements diversifiés**

L'offre est aujourd'hui composée de produits souvent médiocres et sans véritable volonté de mise en valeur des atouts du bien (espaces extérieurs etc.).

La Ricamarie dispose de tous les atouts d'un secteur résidentiel avec son accessibilité et ses équipements. L'enjeu est alors de susciter une demande par la mise en œuvre d'opérations immobilières atypiques.

Trois leviers sont conjointement mis en œuvre pour engager une transformation en profondeur du parc :

- la restructuration du bâti, qui permettra de créer des cellules de vie variées, qualitatives voire atypiques de manière à susciter l'intérêt de futurs habitants,
- la mise en valeur des extérieurs et des équipements communs et des vues vers la nature alentour, profitables à l'image de la ville et nécessaire à la proposition de produits attractifs pour des ménages urbains, dit de « niches »,
- la mobilisation de maîtres d'ouvrage nouveaux, multiples et variés qui sauront promouvoir des modes alternatifs de gestion et de stratégies patrimoniales.

### **Améliorer la qualité de l'offre résidentielle existante**

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

- les aider à s'engager dans un processus de réhabilitation de leur patrimoine ;
- améliorer les parties communes des immeubles de conception « moderne » (modernisation des équipements communs, mise en accessibilité, réflexions sur le mode de chauffage et tout autre élément relevant des parties communes) et les petites copropriétés anciennes (mise aux normes et valorisation) ;
- l'amélioration de l'efficacité énergétique de leurs logements en lien avec la politique générale de l'État et le Plan Climat Énergie Territorial (PCAET) de Saint-Étienne Métropole ;

L'amélioration de la qualité de l'entretien et de la gestion des immeubles passe notamment par l'utilisation des outils de la « Lutte contre l'Habitat Indigne ».

L'objectif est de protéger les occupants des éléments techniques défectueux devenus dangereux, mais aussi d'organiser la mobilisation des propriétaires, occupants, bailleurs, pour rechercher une amélioration des immeubles dans le diffus.

Dans le même temps, les bailleurs sociaux doivent prolonger leurs efforts pour pérenniser la gestion de leurs immeubles diffus du tissu ancien et envisager leur transformation pour proposer une offre correspondant à la demande des ménages.

### **Prendre en compte les besoins des ménages en place**

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

- le relogement doit permettre aux habitants de rester sur le quartier s'ils le souhaitent et de faciliter un parcours résidentiel positif,
- l'accompagnement des occupants est nécessaire quand des travaux relatifs à la sécurité doivent être réalisés,
- l'accompagnement des propriétaires occupants, dans l'amélioration de leur patrimoine et la recherche de financements adaptés.

La reconstitution d'une demande résidentielle dans le parc ancien de La Ricamarie est un défi à relever en s'appuyant sur les forces vives de la Ville et en imaginant une remise en scène des atouts de la Ville. Pour appuyer cette stratégie, SEM a lancé une mission d'accompagnement et d'expertise pour réfléchir et calibrer les nouveaux produits immobiliers à développer dans les contextes de renouvellement urbain des quartiers anciens qui portera notamment sur le secteur du centre-ville de La Ricamarie.

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

### **Article 3 : Objectifs globaux de l'opération :**

Les objectifs opérationnels de la convention sont détaillés comme suit :

- améliorer le cadre urbain
- maintenir l'offre commerciale autour de la place Raspail et créer les conditions favorables à l'installation d'une surface commerciale moyenne
- engager la valorisation des immeubles dans l'hyper centre à proximité des nouveaux espaces aménagés,
- restructurer les immeubles pour adapter des produits logements à une demande contemporaine.
- agir sur la sécurité publique dans les espaces publics et dans les rez-de-chaussée de certains locaux associatifs

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

- entreprendre Place de l'Eglise et rue Dorian, une action visible sur l'espace public, procéder à la dédensification du bâti, prévoir une action recentrée sur l'habitat, action forte en terme d'îlot, et retravailler le sens de circulation
- agir sur la friche rue Jean Jaurès en créant un habitat mixte et attractif en centre-Ville lié à l'artère principale, ainsi qu'aux espaces apaisés situés à proximité
- résorber les poches d'insalubrité et d'abandon des immeubles, rue Dorian, et autour de la place Raspail

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

- améliorer la qualité et le confort des logements,
- résorber les situations de mal-logement et lutter contre l'habitat indigne,
- améliorer l'offre résidentielle et diversifier certains segments du marché,
- de manière transversale, améliorer la performance énergétique de l'habitat.

### **Article 4 : Les volets d'actions :**

#### **4.1 Volet urbain**

La trame du projet à moyen/long terme repose sur un épaississement de la trame urbaine historique qui se déploie le long de l'axe routier continu, en :

- renforçant des liens entre les parties de la Ville, au nord avec le Montcel et la vallée de l'Ondaine, au sud avec les secteurs pavillonnaires puis la vallée de l'Ondenon,
- mettant en valeur les liens paysagers avec la Rivière et le grand paysage,
- requalifiant les secteurs urbains les plus denses,
- traitant progressivement les quelques friches industrielles qui jalonnent encore la ville.

Le plan ci-dessous synthétise les conclusions de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU. Les principales zones d'intervention ciblées pour le développement du projet urbain sont mises en évidence.

### 4.1.1 Descriptif des projets opérationnels sur l'urbain



La trame du projet à moyen/long terme repose sur un épaississement de la trame urbaine historique qui se déploie le long de l'axe routier continu, en :

- renforçant des liens entre les parties de la Ville, au nord avec le Montcel et la vallée de l'Ondaine, au sud avec les secteurs pavillonnaires puis la vallée de l'Ondenon
- mettant en valeur les liens paysagers avec la Rivière et le grand paysage
- requalifiant les secteurs urbains les plus denses
- traitant progressivement les quelques friches industrielles qui jalonnent encore la ville

Le plan ci-dessus présente les principales zones d'intervention ciblées par les élus pour le développement du projet urbain.

Une partie de ces interventions auront ainsi lieu à proximité du centre de la commune où le déficit d'image et d'attractivité est le plus grand : autour des places Raspail, Michel Rondet (mairie) et de la liberté (Eglise).

Il s'agit dans un premier temps des interventions sur l'îlot Martin Bernard en lien avec la découverte de l'Ondenon au Nord de la rue de la libération et du traitement de l'îlot Dorian.

Dans un second temps, des réflexions doivent être menées sur la découverte de l'Ondenon en amont et notamment le long de la place Raspail et du boulevard Victor Hugo.

Cette découverte changerait radicalement l'ambiance du lieu et permettrait un aménagement ambitieux sur la place Raspail. Cette dernière est actuellement un parking, qui masque la vue sur le parc et la médiathèque situés à l'arrière de cette place. Ce développement est aujourd'hui esquissé mais ne pourra devenir opérationnel qu'avec un engagement fort dans le futur Plan Rivière de Saint-Étienne Métropole.

L'étude urbaine a mis en évidence l'intérêt de relier l'hyper centre avec les paysages environnants et avec les infrastructures existantes.

Les opérations citées plus haut devront ainsi permettre de répondre à ces objectifs.

### Projets menés à court terme :

#### **Ilot Martin Bernard :**

La Commune de la Ricamarie vient d'inaugurer un projet urbain d'ampleur avec la recomposition de l'ilot Martin Bernard (ancien ilot insalubre). Cet ilot se situe justement à proximité de la place Raspail. Il a pour ambition d'offrir des services à proximité du centre-ville, notamment en lien avec la santé et de produire une offre de logement adaptée.

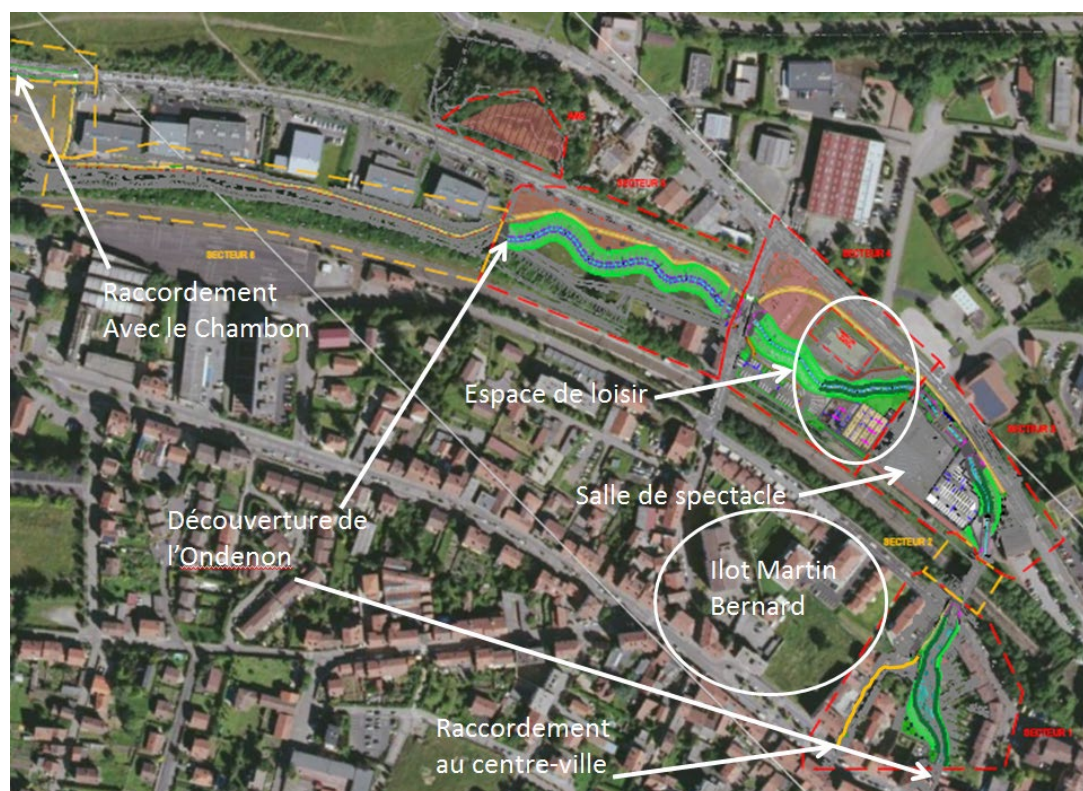
#### **Découverte de l'Ondenon :**

Un autre projet d'importance va démarrer prochainement avec la découverte de l'Ondenon (cours d'eau).

Les travaux de ce projet porté par la direction Assainissement et Rivière de Saint-Etienne Métropole vont démarrer en 2020 et se prolongeront jusqu'en 2021. Le budget de l'opération s'élève à un peu moins de 3 M€.

En complément de la découverte de l'Ondenon, une voie verte sera réalisée. Elle permettra de relier la rue de la Libération et la rue Rémi Moïse. C'est ainsi que le centre-ville et la voie verte du Chambon Feugerolles seront raccordés à ce tracé.

Un parc urbain sera également aménagé autour de la rivière et à côté de la salle de spectacle Louis Daquin. Le parking situé sur le tracé sera également déplacé et rapproché de la halte ferroviaire.



#### **Ilot Dorian :**

Il a été décidé de concentrer le recyclage immobilier sur l'ilot Dorian. Ce choix devrait permettre de renforcer la vocation résidentielle en cœur d'ilot. En effet, les bâtiments possèdent souvent des terrains à l'arrière des habitations. Des logements bénéficiant d'un extérieur seront donc possibles et permettront de séduire les cibles visées pour cette opération de renouvellement de l'habitat ancien.



Au-delà de la reconquête résidentielle, cet îlot marque **l'entrée dans le centre-ville** de la Ricamarie. Hors l'occupation actuelle de l'espace-public, et l'état de certains immeubles donnent une image négative de la commune. Le traitement du bâti, avec notamment certaines démolitions judicieusement choisies et le traitement de l'espace public doivent concourir à modifier l'image de l'entrée de ville.

Plus précisément, le traitement de l'espace public autour de la place de la liberté, avec une modification des usages et une reconfiguration de la zone entre l'église et la rue Langevin assurera une **reconquête de l'espace public**. La continuité piétonne avec la rue Dorian devra également être améliorée grâce au traitement du carrefour et à la démolition éventuelle des immeubles situés au 2 et 4 rue Dorian :

## ILOT DORIAN



Un lien avec les services en charge de la sécurité et de la tranquillité urbaine de l'Etat sera nécessaire pour accompagner la réflexion sur ces espaces-publics.

En complément de ces aménagements, la commune mène une réflexion sur une modification des sens de circulation. Afin d'apaiser la traversée du centre-ville, l'artère principale passerait à sens unique. Cette modification majeure doit faire l'objet d'une étude circulation approfondie, en coordination avec les services de Saint-Etienne Métropole, en particulier pour la gestion de la circulation du service de transport en commun et des contraintes de l'exploitant.

### Projets menés à moyen/long terme :

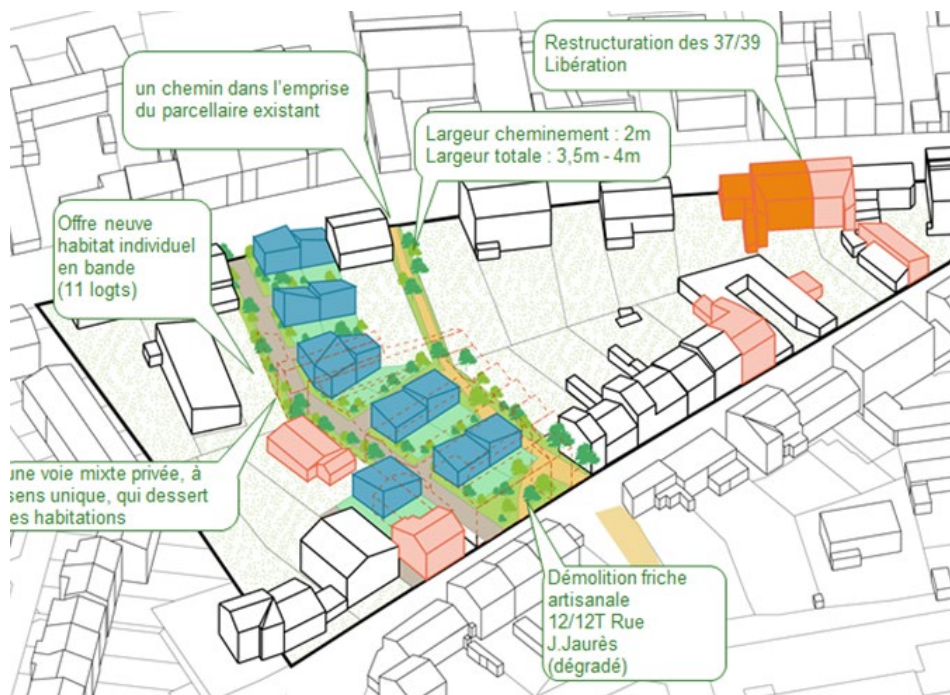
Comme évoqué en introduction de cette partie, des réflexions doivent être menées sur la découverte de l'Ondenon en amont de la rue de la libération, en lien avec la requalification de la place Raspail.

## Projets connexes :

En parallèle des projets directement liés à la requalification du centre-ville, des projets connexes peuvent être cités.

### **Ilot Jean Jaurès :**

La requalification de la friche située entre la rue Jean-Jaurès et la rue de la Libération illustre ces projets annexes. Ce projet mené directement par la commune, avec le soutien du département, consiste à démolir cette friche pour proposer ensuite le tènement à un porteur de projet. L'objectif est la constitution d'une offre de logements « intermédiaires » en respect des règles de densité visé au nouveau PLU de la Ville



### **Ilot de la Béraudière :**

Cet ilot est situé en marge du centre-ville et se trouve coupé du reste de la commune par le passage de la voie express. Il est également contigu avec la ville de Saint-Etienne.

Des espaces publics ont été repris ces dernières années à proximité, notamment le carrefour de la croix de l'Orme et l'espace public situé de l'autre côté de la rue de la Béraudière. Ces deux espaces sont à cheval sur les deux communes. Un projet de lotissement, actuellement à l'arrêt, recouvrent la plus grande partie de cet ilot en arrière de la rue de Gambetta, qui elle constitue un front urbain dans le prolongement du carrefour de la Croix de l'Orme.

## 4.1.2 Chiffrage et planning des aménagements imaginés

### **Ilot Dorian :**

Les principales interventions à réaliser dans la période de l'OPAH RU se situent sur l'ilot Dorian.

Le planning d'intervention sur cet ilot est le suivant :

- des études d'aménagement seront menées sur ce périmètre en 2020.
- différents scénarii devront être élaborés, intégrant ou non les démolitions des immeubles situés à l'angle des rues Dorian et Gambetta. Une concertation pourra être menée avec les habitants pour définir précisément les aménagements
- la réalisation des travaux pourra démarrer à partir de 2021, la partie située côté église faisant quant à elle l'objet d'un aménagement en priorité.



L'estimation globale pour l'aménagement de ces espaces s'élève à 450 000 euros et sera financé par SEM et la commune suivant leurs compétences respectives.

#### **Ilot Jean-Jaurès :**

La consultation pour la démolition de la friche a été réalisée par la commune. Les travaux peuvent donc démarrer dès 2020. Le budget de l'opération de démolition s'élève à 800 000 euros et a été financé par le Département à hauteur de 350 000 € ;

#### **Suivi des objectifs**

La réalisation des opérations fera l'objet d'un suivi global dans le cadre la convention (Comité technique et Comité de pilotage). 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.

Pour piloter, 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 urbain et social du projet de renouvellement urbain.

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

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

#### **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'immeubles, d'un îlot et de son environnement.

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... Dans les secteurs de renouvellement urbain où la construction neuve ne repose pas sur un marché sûr, ces opérations doivent conduire plus à valoriser les immeubles existant et leur proche environnement que produire des surfaces à construire.

#### **4.2.2 Secteurs et opérations ciblées**

Le secteur principal est ciblé autour de la rue Dorian, et il intègre, des aménagements et des démolitions potentielles (de 1 à 3)

Un 2<sup>ème</sup> secteur visé, est situé rue Jean-Jaurès. Le projet réside principalement autour du réaménagement d'une ancienne friche et d'au moins un immeuble complémentaire démoli.

Le tènement a été entièrement acquis par la Commune, et des études sont en cours pour définir les mesures de dépollution nécessaires. Les conclusions de ces études permettront de travailler sur le futur projet d'aménagement. Le nouveau PLU indique une construction de type « intermédiaire » dans ce secteur (2 immeubles seront démolis)

| Gabarit opérationnel des opérations d'îlots | Nombre d'immeubles | Nombre de locaux (logements, activités et dépôts) |
|---------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| Démolition                                  | 4/5                | 15                                                |

## Suivi des objectifs

Ces opérations ont vocation à être conduites sous la maîtrise d'ouvrage de Saint-Métropole et de la Ville en fonction de leurs compétences respectives. Comme elles concourent à la réalisation des objectifs de l'OPAH RU, un suivi de leur déploiement sera assuré dans le cadre des instances et du bilan de l'opération.

## 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 logements mais également les locaux de rez-de-chaussée, commerciaux ou non. Comme cela est exposé dans les enjeux ci-dessus, il vise à améliorer la qualité de l'offre en agissant sur la restructuration de l'offre privée dégradée, l'amélioration de la gestion quotidienne des immeubles et 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

Outre la poursuite des projets indiqués dans le préambule qui porte sur la périphérie du centre-ville, les bailleurs sociaux publics contribueront au projet sous des modalités multiples.

Un projet est programmé pour la réhabilitation d'un immeuble du Toit Forézien situé sur la rue Gambetta. Cet investissement porte sur un immeuble dont la gestion courante n'était plus assurée du fait d'usage conflictuels dans l'immeuble. Cette intervention correspond à un renouvellement complet de l'offre avec la création de balcon et de produits nouveaux.

Les bailleurs publics seront également partenaires du suivi de l'opération, en concourant à une observation des conditions de gestion de leur parc diffus. Ils accompagneront aussi le projet de renouvellement urbain du centre-ville et notamment sur l'îlot « Dorian » où ils sont présents sur des parcelles mitoyennes des immeubles à réhabiliter.

#### Revalorisation du parc privé

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

- La promotion de projets de réhabilitation lourde de qualité, en monopropriété et en copropriété en :
  - recherchant le traitement de l'ensemble de l'immeuble, parties communes et logements et l'aménagement des cours et annexes ;
  - accompagnant les propriétaires occupants et bailleurs présents dans le développement de leur stratégie d'amélioration de leur patrimoine (volet Propriétaire Bailleur, Propriétaire Occupant, volet Copropriété) ;
  - cherchant l'intégration de tous les leviers de valorisation du parc, notamment la qualité patrimoniale et thermique dans tous les projets ;
  - recourant à la procédure de l'Opération de Restauration Immobilière pour mobiliser l'investissement des propriétaires, permettre le déblocage des situations juridiques complexes, définir des stratégies collectives et globales dans les copropriétés, et le cas échéant en provoquant la vente des biens dont les propriétaires n'ont plus la possibilité ou l'intérêt de les entretenir ;

- La mise en œuvre d'un « recyclage foncier » via :
  - **l'acquisition** des immeubles dégradés, délaissés ou sans projet, notamment dans la poursuite de la procédure d'ORI ou suite au classement en insalubrité ;
  - la programmation fine de produits de logements de qualité dans des opérations initiées et contrôlées par la collectivité et son aménageur ;
  - le développement de produits nouveaux particulièrement adaptés pour promouvoir l'accèsion à la propriété via des montages de vente en plateau avec un cahier des charges permettant de définir les conditions d'achèvement des logements ou des ventes « clefs en main » de logements réhabilités selon des prestations équivalentes à celles du « neuf ».
  - le portage foncier de commerces lorsqu'ils sont compris dans les immeubles à restaurer et situés autour de la place Raspail, secteur privilégié pour le maintien d'une offre commerciale de proximité,
  - 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) |
| <b>Immeubles privés anciens vétustes</b>  |                  |                                                                                                             |                                            |
|                                           | 15               | Opérations de démolition                                                                                    | Espace public, voirie, réserve foncière    |
| 10                                        | 42               | Opérations de restauration immobilière                                                                      | 10 pour environ 32 logements               |
| <b>Logements privés anciens améliorés</b> |                  |                                                                                                             |                                            |
|                                           | 68               | Réhabilitation de logements de propriétaires occupants                                                      | 68                                         |
|                                           | 25               | Réhabilitation de logements locatifs                                                                        | 25                                         |
| <b>Copropriétés privées</b>               |                  |                                                                                                             |                                            |
| 10                                        | 70               | Amélioration des copropriétés anciennes                                                                     | 70                                         |
| 2                                         | 50               | Assainissement de la gestion et travaux d'amélioration de la performance thermique de copropriétés modernes | 50                                         |
| TOTAL                                     | 270              |                                                                                                             | 223                                        |

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

#### Les Opérations de Restauration Immobilière

##### Descriptif du dispositif

##### Principes de la DUP

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

L'Opération de Restauration Immobilière est une procédure de « Déclaration d'Utilité Publique » arrêtée par le Préfet. Chaque programme prescrit des travaux de réhabilitation complète d'immeubles identifiés, 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 travaux 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, à la collectivité ou à 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 réaliseront le processus de « recyclage immobilier ».

##### Cibles

La Restauration Immobilière est une opération d'aménagement qui poursuit un triple objectif:

- assurer la remise sur le marché de logements totalement refaits et reconstituer une offre dans le quartier,
- valoriser et restaurer la valeur patrimoniale des biens quand elle est reconnue,
- rendre possible la réhabilitation des immeubles dégradés dans les secteurs d'intervention sur le tissu urbain (îlot) ou les espaces publics.

Les immeubles qui feront l'objet de la DUP d'ORI sont très majoritairement compris dans le secteur prioritaire de la rue Dorian et dans une moindre mesure autour de l'îlot Jean Jaurès.

Pour être efficace, la procédure sera engagée sur dix immeubles de manière à produire un effet d'ensemble recomposant tout à la fois, l'offre de logement et le paysage urbain.

La liste des immeubles les plus dégradés à conserver, figure en annexe,

Les propriétaires volontaires pourront s'appuyer sur les subventions décrites dans la présente convention pour réhabiliter leur bien dégradé.

##### Objectifs

| Propriétés à engager avec la procédure d'ORI pendant l'opération | Immeubles | Logements |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Nombre d'immeubles traités                                       | 10        | 42        |
| <i>dont Copropriétés</i>                                         | 1         | 7         |
| <i>dont Monopropriétés</i>                                       | 9         | 35        |

## **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 actuellement en cours de préparation. Ce processus consiste en des opérations de « portage immobilier transitoire » des immeubles ou des commerces pour en assurer la revente aux porteurs de projet qui seront les principaux maîtres d'ouvrage des opérations de réhabilitation.

Ce portage « transitoire » repose sur les étapes suivantes :

- acquisition des immeubles, logements ou commerces pour assurer la réhabilitation, à l'amiable ou par expropriation et 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 déplacement 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 ;
- 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 suivant un cahier des charges adaptés à leur capacité.

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

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

Les immeubles frappés par la procédure d'ORI sont clairement identifiés mais le volume de recyclage n'est pas précisément connu puisqu'il dépend notamment de la capacité des propriétaires à conduire les projets imposés par la procédure et du marché immobilier.

Toutefois, l'analyse du parc à enjeu et des financements va permettre d'établir une reprogrammation type des immeubles après recyclage.

A La Ricamarie, l'absence d'investisseur ou de maîtres d'ouvrage fiables ou expérimentés pour conduire les projets de réhabilitation prescrits dans le cadre du processus de recyclage est certaine. La capacité à attirer sur ce secteur des investisseurs et des propriétaires devra être prouvée et des inquiétudes subsistent sur la capacité à réaliser les projets ou en contrôler la qualité. En l'absence de secteur patrimonial, les outils liés à la défiscalisation de l'investissement locatif sont moins opérants.

Dans ce contexte, il est convenu que l'opérateur étudiera la possibilité de devenir le promoteur unique de ces projets, en les commercialisant éventuellement par un contrat de Vente d'Immeubles à Rénover.

Dans le cas d'une vente d'un logement en état de plateau, le respect du cahier des charges de vente fera l'objet d'une veille spécifique par CAP METROPOLE, particulièrement pour les porteurs de projet non –professionnels. »



L'opération de recyclage fera l'objet d'une concession d'aménagement dont le bilan et les objectifs sont en cours de validation. La métropole de SEM, concédant, doit confier à sa société publique locale (SPL), CAP METROPOLE, cette concession dès le début de l'année 2020.

Le recyclage devrait concerner 8 à 10 d'immeubles représentant environ 42 logements.

Une programmation type est en cours d'élaboration et reflètera à la fois les capacités de transformation des immeubles et les besoins de développement de produits immobiliers conformes au PLH. Les projets concourant à la production de logements en accession seront majoritaires et couvriront environ la moitié de la production. Les projets en locatifs privés conventionnés correspondront à une offre adaptée à la typologie des immeubles et aux besoins de la population modeste locale.

L'offre de locatif social sera restreinte ou nulle, et développée une fois que le potentiel de transformation nécessaire de leur parc sera réalisé.

Il est prévu de déposer auprès de la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne une demande de vérification de l'éligibilité de ces immeubles dégradés aux financements THIRORI d'ici la fin du premier semestre 2020.

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

##### **Le maintien d'une offre locative privée à loyers maîtrisés**

Les projets de réhabilitation lourde des immeubles par des investisseurs privés est un moyen incontournable de la réussite du processus de renouvellement immobilier du parc ancien. En effet, de nombreux immeubles collectifs dans le secteur sont plus adaptés à la production de logements locatifs

Cette cible restera limitée en volume vu la prégnance de l'offre locative des bailleurs sociaux dans la commune.

##### **Lien avec autres dispositions :**

Les projets d'investissement locatif en réhabilitation complète qui seront financés, répondront complètement aux objectifs du programme « Habiter Mieux » et utiliseront à bon escient l'ensemble des dispositions relatives à la requalification du patrimoine lorsqu'ils seront reconnus (opération façades, prescription de travaux de DUP d'ORI).

Ils 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.

Ils 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 des logements non prioritaires (hors travaux lourds) ou sans travaux**

Le dispositif de conventionnement des logements sans travaux proposé par l'Anah peut être demandé par un propriétaire bailleur qui loue un logement décent dans tout le territoire communal. Dans le périmètre du centre-ville de La Ricamarie, la proportion de logements sociaux est relativement forte.

Ce dispositif n'a donc pas vocation à être déployé de façon volontariste vu le marché immobilier détendu du quartier. Dans le diffus et en dehors des projets visés ci-dessus, le conventionnement sans travaux sera strictement limité.

Toutefois, la nécessité de maîtriser au mieux le déroulement de l'opération indique l'intérêt d'utiliser le conventionnement pour des logements en bon état ou moyennement dégradé (au sens de la grille d'évaluation de l'ANAH).

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. »

### Objectifs pour les propriétaires bailleurs

| Cibles                                                                                  | Nombre logements |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Réhabilitation complète de logements locatifs conventionnés                             | 20               |
| Réhabilitation logement médiocre en copropriété, avec travaux dans les parties communes | 5                |

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

Il s'agit là de deux objectifs principaux de la convention.

#### 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 est une priorité même si elles restent peu nombreuses.

Au-delà du repérage effectué lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, le partenariat entre instances sociales (CCAS /CAF etc.) doit permettre de repérer et d'accompagner les propriétaires occupants en difficulté et les locataires. Les occupants font systématiquement l'objet d'un bilan social initial et ponctuellement d'un suivi approfondi réalisé par les services sociaux et par l'opérateur de l'OPAH RU.

L'opération favorisera la modernisation des équipements techniques, de sécurité et la performance thermique des logements. Elle s'appuiera de ce fait sur les outils de mobilisation des propriétaires sur la qualité thermique. Un soin sera apporté à la cohérence des projets menés à la fois sur le plan technique et financier de sorte à ne pas omettre les mises aux normes de sécurité et de salubrité lors de demandes portant sur le traitement thermique

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

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

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

Les projets de vente, particulièrement dans les immeubles et quelques maisons de ville en opération de restauration immobilière, constitueront des opportunités de projet dans le cadre du recyclage immobilier : vente de plateau à réhabiliter après restructuration des parties communes par l'opérateur... Un accompagnement immobilier sera proposé pour favoriser la réussite de ces projets. Des dispositions financières spécifiques sont proposées pour des ménages dont les ressources sont comprises dans le plafond dits PLS<sup>4</sup>.

---

4 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. Le montage reposera sur le cumul des dispositions existantes dans l'ancien : prêt à taux zéro (PTZ) acquisition dans l'ancien, PTZ travaux d'économie d'énergie, subventions de l'Anah et des collectivités articulées le cas échéant avec les dispositifs d'Action Logement pour aider les salariés à devenir propriétaire (service de conseil en financement, prêt accessions, prêt travaux, accompagnement social personnalisé...).

### Objectifs pour les propriétaires occupants et accédants à la propriété

| Cibles                                                     | Nombre logements |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Sécurité et salubrité des équipements techniques           | 6                |
| Thermique : Habiter mieux (hors aide au syndicat)          | 20               |
| Réhabilitation (Travaux lourds) avec maintien en place     | 13               |
| Réhabilitation lourde pour des accédants maîtres d'ouvrage | 14               |

### 4.4 Volet copropriétés en difficultés ou en voie de fragilisation

Les ensembles complexes que représentent les copropriétés nécessitent une véritable vigilance dans un contexte de marché déprécié et de perte d'attractivité certaine.

Les copropriétés anciennes sont de petites tailles, familiales et majoritairement occupées par leurs propriétaires. L'enjeu sera de créer les conditions favorables à l'accompagnement des occupants dans la valorisation de leur bien.

Les copropriétés « modernes » sont majoritairement de taille moyenne (10 à 50 avec une moyenne de 25 logements). Les plus anciennes présentent une apparence modeste et n'ont pas fait l'objet de traitement thermique ambitieux à ce jour. Le seul dysfonctionnement majeur connu concerne un immeuble impacté par un problème de sécurité « civile » et non par un problème de vétusté.

Les dysfonctionnements concernent principalement la gestion des immeubles. Les copropriétés anciennes sont dépourvues de gestionnaire. Les ensembles modernes sont fragilisés par la présence de dettes significatives. Suivant les données recueillies par le registre des copropriétés, 6 à 7 copropriétés modernes seraient concernées. La modernisation technique de ces immeubles en lien avec le confortement du fonctionnement constituera donc un objectif particulier de l'opération.

Ainsi, il est prévu d'assurer dans le cadre de l'animation globale de l'opération, une veille continue et une mobilisation pro-active des syndicats et copropriétaires. 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 si un appui juridique apparaît nécessaire.

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 en lien avec les autres dispositions du projet.

### Traitement des copropriétés anciennes :

L'enjeu porte sur :

- l'amélioration des parties communes des immeubles, dont les parties privatives sont faciles à requalifier de manière à proposer une offre de logements plus attractive
- la requalification complète des copropriétés les plus dégradées qui cumulent la dégradation des parties communes, l'abandon d'entretien des logements et des difficultés de gestion majeure

- la réhabilitation visuelle des copropriétés ainsi que leur entretien contribuant au projet de revitalisation du centre-ville

L'objectif est de redresser 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'action sera déployée principalement sur les immeubles les plus techniquement dégradés. Le déclenchement de la mobilisation des propriétaires via une procédure d'habitat indigne pourrait être envisagée en fonction de l'approfondissement des diagnostics.

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'accompagnement social des occupants est prioritaire. La recherche de l'amélioration des logements locatifs via la promotion du conventionnement (avec ou sans travaux) sera réalisée.

**Une action complémentaire d'appui à la réalisation de travaux de mise aux normes et de propreté des parties communes de copropriétés médiocres est prévue.**

Cette action sera largement coordonnée avec le repérage des éléments communs dangereux, l'accompagnement des propriétaires en place ou des nouveaux acquéreurs dans la réalisation des travaux, et avec en articulation 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)

### **Traitement des copropriétés modernes**

La stratégie d'intervention repose sur :

- la veille et le repérage des copropriétés qui rencontrent des difficultés de gestion en voie d'aggravation
- l'accompagnement sur les champs techniques et administratifs des copropriétés pour engager des travaux de modernisation et d'amélioration des performances énergétiques.

L'action d'animation pour l'accomplissement de travaux 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 dont la fragilité du fonctionnement est avérée. Si aucun processus de restructuration n'apparaît 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.

### **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 des partenaires. La mobilisation de prêts et d'avance de subvention sera recherchée et mise en œuvre avec les financeurs et les organismes financiers concernés.

### Objectifs pour les copropriétés

| <b>Syndicats de copropriétés dégradées ou fragiles à traiter</b> | <b>Objectifs OPAH-RU 5 ans</b> | <b>Action redressement</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Copropriétés dégradées (via ORI ou hors ORI)                     | 4 pour 28 logements            | Systématique               |
| Copropriétés anciennes valorisables                              | 6 pour 42 logements            | Si situations justifiées   |
| <b>Syndicat de copropriété d'immeubles modernes</b>              | <b>Objectifs OPAH-RU 5 ans</b> | <b>Action redressement</b> |
| Copropriétés fragiles                                            | 2 pour 50 logements            | Systématique               |

### 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 est complémentaire aux opérations de requalification des îlots et des immeubles (aménagement et restauration immobilière). En effet, tous les immeubles médiocres ou vétustes ne seront pas traités avec les dispositifs « lourds » et les questions de sécurité sont en jeu dans l'ensemble du parc et pas seulement dans les situations les plus complexes.

Aussi, quatre champs spécifiques sont plus particulièrement visés :

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

Cette action repose d'abord sur l'animation de dispositifs partenariaux déjà en place et s'inscrit dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, chargé d'organiser et de coordonner l'action de l'ensemble des intervenants publics œuvrant dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne.

Le schéma général de traitement des situations repose sur trois processus complémentaires : le repérage et le signalement des situations, la qualification des désordres et le traitement des situations (technique, juridique et social). Des actions spécifiques seront conduites conjointement avec l'ADIL en fonction des enjeux.

### Description du dispositif et objectifs :

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

- le repérage des situations par le biais de plusieurs sources (plaintes des locataires en mairie, signalements des travailleurs sociaux, repérage de terrain des opérateurs de dispositifs...) ;
- la réalisation d'un diagnostic complet de la situation par l'opérateur de suivi animation intégrant une évaluation des désordres (qualification technique), de la situation globale (rapports locataires / propriétaires, état de propriété, typologie du bail...) et une analyse sociale des ménages (diagnostic social) ;
-



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

#### **Mise en œuvre opérationnelle :**

Cette démarche fait déjà l'objet d'une coordination des interventions de l'ensemble des acteurs dans le groupe local de lutte contre l'habitat indigne (Comité technique restreint de la Ville de La Ricamarie).

Le volet traitement de l'habitat indigne de l'OPAH RU s'appuiera sur ce groupe partenarial qui réunit mensuellement l'ensemble des acteurs institutionnels de terrain (Commune, Métropole, Conseil Départemental, CAF, DDT, ARS).

Le Maire est chargé de l'application des travaux d'office sauf lorsqu'une procédure d'insalubrité est lancée. Ainsi 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.

Lorsque la procédure relève de la compétence du Maire, la Ville de la Ricamarie gère sa mise en œuvre en régie complète (prise des arrêtés, recours à un architecte, montage des cahiers des charges pour les différents postes de travaux, suivi des travaux, levée des arrêtés, mise en recouvrement).

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

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

**La réalisation des objectifs de la lutte contre d'habitat indigne est un axe transversal à tous les volets d'action de l'OPAH RU et est mise en œuvre dans l'animation générale du dispositif.**

| <b>Interventions LHI</b>                                                                                                             | <b>Objectifs OPAH-RU 5 ans</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Nombre de situations repérées = signalement par les occupants sociaux + découverte terrains /animation hors situations déjà repérées | 50                             |
| Nombre de logements traités en LHI = travaux réalisés hors réhabilitation lourde fiancés dans l'OPAH et l'ORI                        | 20                             |
| Nombre de logements visités par l'opérateur : au moins un logement par repérage sensible + visites connexes liées au repérage        | 40                             |

#### **4.6 Volet social et accompagnement des ménages au relogement**

Le projet de renouvellement urbain du centre-ville de la Ricamarie prend en compte la nature sociale du projet. De manière générale, les dispositions prévues dans l'OPAH RU cherchent la mobilisation du plus grand nombre de propriétaires en lien avec le projet d'ensemble et de « développement social urbain ».

Elles favorisent l'implication des habitants dans la gestion de leur lieu de vie, et cherchent la « qualification de ceux qui sont propriétaires » comme maîtres d'ouvrages responsables pour les travaux d'entretien immobilier.

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

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

### Description du dispositif

L'aménageur devra procéder au relogement des occupants des immeubles concernés par une DUP. Ce relogement sera mis en œuvre selon les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

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

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

Pour cela, plusieurs types d'interventions sont envisagés, conjuguant les actions préventives et les actions curatives. Pour ce faire, un travail partenarial sera mis en place entre l'animateur, les syndicats éventuels et les travailleurs sociaux : de la CAF, du Département, de la commune (CCAS) et éventuellement d'Action logement et autres organismes pouvant intervenir dans ce champ de compétence. Il concernera plusieurs types d'accompagnement, dans le respect du secret professionnel tenant au travail social (CASF/article 411 - code pénal article 226-13). Le suivi et le traitement de l'ensemble des dossiers feront l'objet d'échanges et de décisions communes dans le Groupe Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Les interventions proposées reposent sur un principe d'aide et de soutien aux propriétaires occupants et aux locataires, et nécessitent de ce fait, leur adhésion à la démarche d'accompagnement.

L'objectif est le repérage des situations, leur connaissance et la proposition d'une réponse correspondant aux besoins exprimés par les occupants.

### Objectifs

| Accompagnement social                                                                                                                               | Objectifs prévisionnels OPAH RU | Moyens opérationnels                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Relogement opérationnel (démolition, restauration immobilière)                                                                                      | 11                              | Concession                                            |
| Accompagnement social des propriétaires occupants fragiles dans le cadre de la réalisation de travaux avec maintien dans les lieux ou de relogement | 10                              | Dispositions d'accompagnement spécifiques à l'OPAH RU |
| Accompagnement social des locataires dans les immeubles en travaux hors opérations de relogement définitif                                          | 11                              |                                                       |

## 4.7 Volet énergie et précarité énergétique

### Description du dispositif

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

En dehors du parc de logement public, qui fait l'objet de stratégies patrimoniales complexes, les projets de traitement thermique sont limités à des projets ponctuels de propriétaires occupants et de rares bailleurs privés qui conduisent des opérations de réhabilitation lourde.

L'OPAH RU va permettre de déployer cette ambition de façon quasi systématique dans les projets opérationnels majeurs : ORI, réhabilitation des immeubles très dégradés. Les immeubles « en recyclage » pourront faire l'objet d'études et de prescriptions innovantes en matière d'isolation particulièrement : meilleure appréhension des enjeux d'étanchéité et des transferts d'humidité, matériaux bio-sourcés, confort thermique d'été etc...

Les moyens de droit commun du plan « Habiter Mieux » seront déployés avec des majorations d'aide de Saint-Etienne-Métropole dans certains cas.

En dehors des réhabilitations lourdes, l'accompagnement des propriétaires dans la modernisation thermique de leurs immeubles sera également réalisé. Ils pourraient bénéficier des aides des nouveaux dispositifs d'Action Logement ou d'autres dispositifs.

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

***L'Alec 42 est un partenaire essentiel à la mise en œuvre du volet énergie et précarité énergétique de l'OPAH RU. L'ensemble de ces missions sera décliné sur le territoire de l'OPAH RU en fonction des besoins.***

L'Alec 42 assure des missions générales :

- 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 Économe 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...

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

| Performance énergétique                                          | Objectifs prévisionnels<br>OPAH RU<br>5 ans | Objectif réglementaire<br>performance énergétique |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Propriétaires occupants<br>Lutte contre la précarité énergétique | 26                                          | A minima 25% de gain<br>énergétique               |
| Propriétaires bailleurs privés                                   | 25                                          | A minima classe C du DPE                          |

## 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 permettra pas de déployer des stratégies particulièrement adaptées.

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 des coûts de gestion qui peuvent être très importants dans un immeuble de petite taille. Dans les copropriétés de conception « moderne », l'étude de l'amélioration de l'accès depuis la rue sera interrogée systématiquement dans le programme de travaux. De même, ces dispositions seront particulièrement médiatisées auprès des copropriétaires âgées dans les résidences mobilisées dans le cadre de l'animation d'OPAH RU.

A la demande des personnes :

Le recensement des besoins et l'accompagnement des personnes pour réaliser ces travaux seront réalisés dans les cadres connus du droit commun en lien avec les institutions et les financeurs : Maison 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<br>5 ans |
|------------------------------------------------------|----------------------------|
| Adaptation à la perte d'autonomie                    | 15                         |

## 4.9 Volet patrimonial et architectural

### Description du dispositif

Le projet de reconquête de l'attractivité résidentielle repose sur le principe de valorisation du patrimoine dans un contexte où la production de logement neuf est marginale. Cette action pourra être prolongée car beaucoup d'immeubles mitoyens de ceux-ci, parfois plus modestes mais recelant un intérêt particulier moins visible sont à valoriser. L'action portera principalement sur les façades, mais également sur la prise en compte des éléments intérieurs lors des réhabilitations complètes.

La conservation des éléments remarquables sera particulièrement possible et recherchée pour les immeubles visés par la procédure de « Restauration Immobilière ».

## 4.10 Volet économique et développement territorial

La ville de la Ricamarie souhaite soutenir la fonction commerciale de son centre-ville par la préservation d'un commerce de proximité qualitatif et le plus possible varié.

Mais aujourd'hui l'appareil commercial peine à se renouveler, malgré la mise place de dispositifs FISAC ou l'intervention de la Commune. Le centre-ville présente une offre de commerces d'alimentation importante, mais peu diversifiée.

De plus, de nombreux locaux commerciaux restent vacants en pied d'immeubles sans qu'une fonction commerciale puisse être envisagée vu le décalage entre l'offre et la demande de locaux commerciaux.

Les objectifs de la Commune sont de :

- retrouver un point de distribution d'une enseigne nationale en centre-ville
- faciliter ponctuellement l'installation ou le maintien d'un commerçant, notamment dans le cadre du recyclage immobilier à réaliser pour la restauration des immeubles
- revitaliser l'espace public pour donner une meilleure attractivité au territoire par des opérations d'envergure et lancement d'une dynamique commerciale, améliorer les conditions de stationnement, de circulation et d'accessibilité des commerces

#### 4.11 Volet ambiance urbaine

Depuis plusieurs années, la ville de la Ricamarie constate un accroissement des « incivilités » à l'endroit même où des interventions urbaines et sur l'habitat sont prévues, largement favorisés par l'abandon des rez-de-chaussée des immeubles : îlot Dorian, place de l'Eglise.

Il appartiendra dans le cadre de cette convention de :

- mobiliser au mieux les outils et les partenariats déjà présents sur cette thématique ;
- intégrer aux études d'aménagement une réflexion sur la sécurité publique qui permettra par exemple de développer des aménagements propices à la prévention des incivilités.
- associer aux mieux la police et la Justice aux instances techniques de l'OPAH RU afin de partager le projet et les difficultés opérationnelles.

De plus, l'action sur les bâtiments délaissés et/ou vétustes pourra avoir indirectement un impact sur l'ambiance.

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

Les objectifs globaux sont évalués à

93 logements à réhabiliter sur 5 ans : 68 logements occupés par leurs propriétaires et 25 logements locatifs

12 copropriétés seront accompagnées sur 5 ans, représentant un volume de 120 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     |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Logements indignes et très dégradés traités</b>           | <b>1</b> | <b>5</b> | <b>15</b> | <b>20</b> | <b>22</b> | <b>17</b> | <b>80</b> |
| dont logements indignes PO                                   | 1        | 1        | 1         | 1         | 1         | 1         | 6         |
| dont logements indignes PB                                   | 0        | 1        | 1         | 1         | 1         | 1         | 5         |
| dont logements très dégradés PO (dont 6 accédants sous PTZ)  | 0        | 1        | 4         | 5         | 5         | 6         | 21        |
| dont logements très dégradés PB                              | 0        | 2        | 4         | 5         | 6         | 3         | 20        |
| dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires    | 0        | 0        | 5         | 8         | 9         | 6         | 28        |
| <b>Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b> | <b>4</b> | <b>6</b> | <b>9</b>  | <b>9</b>  | <b>6</b>  | <b>1</b>  | <b>35</b> |
| dont aide pour l'autonomie de la personne                    | 1        | 2        | 4         | 4         | 3         | 1         | 15        |
| dont aide pour l'amélioration thermique                      | 3        | 4        | 5         | 5         | 3         | 0         | 20        |

|                                                                                                                                                  |          |          |           |           |           |           |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Logements améliorés en syndicat de copropriété hors copropriété dégradée</b>                                                                  | <b>0</b> | <b>6</b> | <b>10</b> | <b>30</b> | <b>30</b> | <b>16</b> | <b>92</b> |
| Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés) en anciens | 0        | 6        | 10        | 10        | 10        | 6         | 42        |
| Nombre de logements ou lots traités dans les copropriétés modernes faisant l'objet d'un traitement global Habiter Mieux                          | 0        | 0        | 0         | 20        | 20        | 10        | 50        |
| <b>Programme Habiter mieux</b>                                                                                                                   | <b>3</b> | <b>8</b> | <b>12</b> | <b>33</b> | <b>32</b> | <b>4</b>  | <b>92</b> |
| dont PO                                                                                                                                          | 3        | 5        | 7         | 7         | 5         | 0         | 27        |
| dont PB                                                                                                                                          | 0        | 3        | 5         | 6         | 7         | 4         | 25        |
| Dont aide syndicat                                                                                                                               | 0        | 0        | 0         | 20        | 20        | 10        | 50        |
| <b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>                                                                          | <b>2</b> | <b>4</b> | <b>5</b>  | <b>5</b>  | <b>5</b>  | <b>4</b>  | <b>25</b> |
| dont loyer conventionné social                                                                                                                   | 2        | 4        | 5         | 5         | 5         | 4         | 25        |
| dont loyer conventionné très social                                                                                                              | 0        | 0        | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| <b>Accompagnement social renforcé</b>                                                                                                            | <b>2</b> | <b>5</b> | <b>5</b>  | <b>4</b>  | <b>3</b>  | <b>2</b>  | <b>21</b> |
| PO                                                                                                                                               | 1        | 2        | 2         | 2         | 2         | 1         | 10        |
| Locataire                                                                                                                                        | 1        | 3        | 3         | 2         | 1         | 1         | 11        |

## 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 La Ricamarie..., 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 applicable 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 2 509 482 €. 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 2<br>2020<br>9 mois | Année 3<br>2021<br>12 mois | Année 4<br>2022<br>12 mois | Année 5<br>2023<br>12 mois | Année 6<br>2024<br>12 mois | Année 7<br>2025<br>3 mois | Total<br>5 ans |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>AE prévisionnels</b>        | 100 364 €                 | 289 362 €                  | 474 440 €                  | 622 340 €                  | 626 896 €                  | 396 080 €                 | 2 509 482 €    |
| dont aides Anah aux travaux    | 49 100 €                  | 229 800 €                  | 410 500 €                  | 558 500 €                  | 565 100 €                  | 386 000 €                 | 2 199 000 €    |
| dont aides Anah à l'ingénierie | 51 264 €                  | 59 562 €                   | 63 940 €                   | 63 840 €                   | 61 796 €                   | 10 080 €                  | 310 482 €      |

## 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 évalué à 820 000 TTC sur l'ensemble du dispositif (dont 310 482 € de subvention Anah)
- apporter des aides financières aux travaux réalisés par les propriétaires dans le cadre de l'OPAH RU, dont le montant est évalué à 500 000 €

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 1 320 000 € TTC, selon l'échéancier suivant :

|                              | <b>Année 1<br/>2020<br/>9 Mois</b> | <b>Année 2<br/>2021<br/>12 mois</b> | <b>Année 3<br/>2022<br/>12 mois</b> | <b>Année 4<br/>2023<br/>12 mois</b> | <b>Année 5<br/>2024<br/>12 mois</b> | <b>Année 6<br/>2025<br/>3 mois</b> | <b>Total<br/>5 ans</b> |
|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| AP<br>prévisionnels          | 198 000 €                          | 264 000 €                           | 264 000 €                           | 264 000 €                           | 264 000 €                           | 66 000 €                           | 1 320 000 €            |
| dont aides<br>aux travaux    | 75 000 €                           | 100 000 €                           | 100 000 €                           | 100 000 €                           | 100 000 €                           | 25 000 €                           | 500 000 €              |
| dont aides à<br>l'ingénierie | 123 000€                           | 164 000 €                           | 164 000 €                           | 164 000 €                           | 164 000 €                           | 41 000 €                           | 820 000 €              |

### 6.2.3 Engagements complémentaires de Saint-Etienne Métropole :

Saint-Etienne Métropole s'engage à :

- confier au concessionnaire CAP Métropole, dans le cadre d'un traité de concession, la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière avec DUP travaux et l'animation de l'OPAH RU;
- mettre à disposition ses moyens pour la diffusion de l'information concernant l'OPAH RU ;
- 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 La Ricamarie.
- mobiliser un Chargé de mission Parc privé dont la mission consistera à piloter et coordonner le volet habitat de l'OPAH RU (phase préopérationnelle et phase opérationnelle), en lien avec le service aménagement de la Métropole et la ville. Le poste de Chargé de mission est cofinancé à hauteur de 50 % par l'Anah, sur la base d'un ½ ETP intervenant sur les OPAH RU de La Ricamarie et de Firminy.

### 6.3 Engagements de la Ville de La Ricamarie :

La ville de La Ricamarie 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 La Ricamarie 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, en Mairie, 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, 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 La Ricamarie sont associés à la mise en œuvre du volet social de l'OPAH RU. A ce titre, la ville s'engage à :

- favoriser la mise en œuvre de l'OPAH RU en mobilisant son personnel 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 difficulté,
- partager l'information, en lien avec l'animateur de l'OPAH RU, concernant les ménages en difficulté 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 relogement et/ou hébergement des ménages notamment en mobilisant son contingent de logements réservés,
- apporter son concours à des actions d'information organisées par l'animateur de l'opération.

**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 oeuvre 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 La Ricamarie, 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 du 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 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 la coordination 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 La Ricamarie 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 La Ricamarie sur le repérage, les visites et remontées de situations relevant des compétences du Préfet,
- accompagner la ville de La Ricamarie 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).

## 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 METROPOLE 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 La Ricamarie**.

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 METROPOLE, 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,
- A 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 de **l'Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du quartier Centre-Ville de La Ricamarie** 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 La Ricamarie**



## 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 : La concertation

Les opérations d'aménagement devront prévoir des modalités d'association des habitants et notamment des nombreuses associations présentes sur la commune.

Cette action conduite sous la direction du chef de projet renouvellement urbain permettra de faciliter la construction et l'appropriation des projets par le public.

Outre les aménagements, la concertation pourra être engagée plus largement sur l'ensemble du projet notamment pour définir de nouveaux usages comme par exemple pour l'utilisation des espaces publics ou pour la transformation des rez-de-chaussée.

### Article 8 : Conduite de l'opération :

Saint-Etienne Métropole assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH RU, grâce à la mobilisation notamment d'un Chargé de mission parc privé qui pilote et coordonne le volet habitat de l'OPAH RU en lien avec le service aménagement de la Métropole et la ville.

Saint-Etienne Métropole vérifie que la réalisation des projets est en adéquation avec les objectifs du PLH.

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. Le projet urbain est suivi par la commune de La Ricamarie 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.

La SPL CAP Métropole est désignée concessionnaire de l'opération et animateur de l'OPAH RU. Les 2 missions ont pour objectif de débuter en même temps début 2020.

**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 La Ricamarie, 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 METROPOLE...

**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...).

Les missions sont déclinées de manière plus détaillée en annexe de la concession d'aménagement qui intègre l'animation d'OPAH-RU.

## 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 technique 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 La Ricamarie 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 potentiels (Ville, Département, CAF, Action Logement, etc), doivent systématiquement y être apparents.

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

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

Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

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

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

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés.

Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

### **Article 12 : Durée de la convention :**

La présente convention est conclue pour une période de cinq ans (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.

Le financement du projet urbain et ses priorités devront être confortés lors d'un comité de pilotage programmé au second trimestre 2020. En fonction des orientations qui seront retenues et de leur impact sur les objectifs de la présente convention, une modification pourra être réalisée par voie d'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



Pour la Ville de La Ricamarie  
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