Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200958-20251202-DCM_20251202_16-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/12/2025
Publication : 05/12/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ville de Firminy

Agence nationale de l'habitat Anah

SÉM SAINT-ÉTIENNE la métropole

projet

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

Firminy Multisites

Centre-ville, Fayol-Bas Mas

CONVENTION-CADRE PARTENARIALE

Période 2026 à 2031

La présente convention est établie :

Entre Saint-Etienne Métropole, maître d'ouvrage de l'opération programmée, ayant son siège à Saint-Etienne – 2 avenue Grüner, représentée par son Président Monsieur Gaël PERDRIAU ou son représentant , dûment habilité par délibération du conseil métropolitain du ……

L'État, représenté par Madame la Préfète du département de la Loire, Madame Muriel NGUYEN,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Muriel NGUYEN, déléguée locale de l'Anah dans le département de la Loire, 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 »,

Et la ville de Firminy, représentée par son Maire, Monsieur Julien LUYA, ou son adjoint ayant délégation, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal du ……

projet

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), 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 le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par arrêté conjoint du Préfet de la Loire et du Président du Département de la Loire, en date du 03 mars 2021, pour la période 2020 à 2025,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), approuvé par arrêté conjoint du Préfet de la Loire et du Président du Département de la Loire, en date du 04 février 2021, pour la période 2021 à 2026,

Vu le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le conseil métropolitain en date du 23 mai 2019 pour la période 2019 à 2024,

Vu la délibération du conseil métropolitain du 22 mai 2025, approuvant le lancement de la procédure d'élaboration du quatrième Programme Local de l'Habitat et sollicitant l'accord de Monsieur le Préfet de la Loire pour la prorogation du 3ème PLH pour une durée de deux ans, jusqu'au 08 septembre 2027,

Vu la délibération du conseil métropolitain du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 26 / 09 / 2025, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

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'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en Renouvellement Urbain (RU) du ..... au ..... à ..... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

projet

Table des matières

Préambule 5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application 7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 7
1.1. Dénomination de l'opération 7
1.2. Périmètre et champs d'intervention 7
Chapitre II – Enjeux de l'opération 8
Article 2 – Enjeux 8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération 8
Article 3 – Volets d'action 8
3.1. Volet urbain 8
3.2. Volet foncier 9
3.3. Volet immobilier 10
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 11
3.5. Volet copropriété en difficulté 12
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 13
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 14
3.8. Volet social 14
3.9. Volet patrimonial et environnemental 15
3.10. Volet économique et développement territorial 16
3.11. Autres volets spécifiques 16
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 16
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires 19
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 19
5.1. Financements de l'Anah 19
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 20
5.3. Financements des autres partenaires 20
Article 6 – Engagements complémentaires 21
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation 22
Article 7 – Conduite de l'opération 22
7.1. Pilotage de l'opération 22
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 22
7.1.2. Instances de pilotage 22
7.2. Suivi-animation de l'opération 22
7.2.1. Équipe de suivi-animation 22
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 23
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 23
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 24
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 24
7.3.2. Bilans et évaluation finale 24
Chapitre VI – Communication 25
Article 8 – Communication 25
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 26
Article 9 - Durée de la convention 26
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 27
Article 11 – Transmission de la convention 27

Annexes

- Annexe 1 : périmètre de l'OPAH-RU
- Annexe 2 : liste des rues et adresses
- Annexe 3 : liste des immeubles dégradés dont les copropriétés proposées à l'éligibilité du PIC

Projet

Préambule

Saint-Etienne Métropole regroupe 53 communes et compte 407 700 habitants en 2022. Il s'agit de l'EPCI le plus peuplé du département de la Loire (53% des ligériens). Le territoire est varié mixant des enjeux de requalification des communes urbaines en perte d'attractivité, et dans les territoires ruraux et périurbains des enjeux de diversification de l'offre résidentielle, à dominante pavillonnaire, et de revitalisation des centres bourgs. Son histoire industrielle a profondément marqué le paysage avec une urbanisation rapide et des formes urbaines denses articulées autour du Furan, et des vallées du Gier et de l'Ondaine. L'intercommunalité occupe une position centrale au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, au carrefour entre l'Auvergne, la métropole lyonnaise et aux portes du Pilat.

Confronté à plusieurs crises, le territoire est engagé dans un processus de métropolisation et de reconversion. La transformation en Métropole en 2018 a permis de renforcer la compétence sur l'amélioration du parc immobilier bâti.

Le 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Etienne Métropole axe fortement ses interventions sur l'habitat privé existant. Le diagnostic du PLH révèle 170 000 résidences principales privées. Ce parc est relativement ancien (56% de logements construits avant 1970 sur la Métropole et près de 65% sur Saint-Etienne) et à 66% composé d'habitat collectif, principalement concentré dans les polarités urbaines. Il est marqué par des ménages aux revenus modestes (revenu médian inférieur à la moyenne départementale), des retards d'entretien, des capacités d'investissement limitées, une vacance importante et un volume de copropriétés fragilisées préoccupant. Face à ce constat il s'agit d'améliorer la qualité du parc de logements, de traiter l'habitat indigne et/ou vacant, d'accompagner les copropriétés et d'inciter à l'investissement patrimonial.

Aujourd'hui les habitants de Saint-Etienne Métropole peuvent bénéficier de plusieurs services en réponse à leurs préoccupations sur la rénovation de leur logement.

Tout d'abord, pour tous les ménages, sur tout le territoire intercommunal et toutes thématiques : le Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH). Il est décliné dans le Pacte Métropolitain France Renov qui vient d'être signé le 02 juillet 2025 entre l'Anah, la Métropole et le Département, pour la période 2025 à 2029. Il repose sur un numéro unique via Renovactions 42 et trois parcours (Rénovation, Habitat indigne avec l'ADIL et Signal Logement, et Adaptation avec le Département).

Sur certains secteurs de type renouvellement urbain, copropriétés ou groupes d'immeubles à enjeux, sur lesquels plusieurs difficultés se cumulent (dégradation, paupérisation, occupation sociale de fait, dysfonctionnement immobilier…), des accompagnements renforcés et une démarche pro-active de terrain s'avèrent nécessaires.

Une dynamique d'installation à l'échelle métropolitaine

Sur les sites en renouvellement urbain, capitalisant l'expérience des premières générations d'OPAH RU conduites par la ville de Saint-Etienne depuis 2005 et par l'EPASE depuis 2011, Saint-Etienne Métropole décide dès 2015 d'élargir les réflexions aux autres polarités urbaines du territoire. Des études pré-opérationnelles d'OPAH-RU sont conduites sur les communes de Rive-de-Gier, Saint-Chamond, La Ricamarie et Firminy.

La volonté de la Métropole et des communes est de mettre en œuvre des dispositifs d'Opération Programmée Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) couplés à des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur des immeubles stratégiques, et coordonnés à des projets urbains structurants. Ces opérations s'articulent pleinement avec les actions partenariales de lutte contre l'habitat indigne et

projet

d'accompagnement social conduites par les communes et plusieurs partenaires (Etat, Département, CAF).

Dans le même temps, face aux dysfonctionnements urbains et immobiliers, à la spécialisation sociale et à la dévalorisation d'ensemble, quatre de ces secteurs sont classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dont trois sont retenus dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de l'ANRU : Tarentaize-Beaubrun-Couriot (Saint-Etienne) en tant qu'opération d'intérêt national, ainsi que les centres-villes de Saint-Chamond et de Rive-de-Gier, en tant que projets d'intérêt régional. La revitalisation des centres-villes de Firminy et de La Ricamarie, constitue une pierre angulaire du Projet Partenarial d'Aménagement Gier-Ondaine-Pilat-Saint-Etienne Sud (PPA GOSE) visant à reconquérir l'attractivité des fonds de vallée du territoire.

Ainsi, dès 2019, six OPAH-RU sont déployées sur le territoire métropolitain : cinq sont confiées à la Société Publique Locale Cap Métropole sur Saint-Etienne (Tarentaize-Beaubrun-Couriot) et les centres-villes de Rive-de-Gier, Saint-Chamond, La Ricamarie, Firminy, puis une nouvelle est conduite par l'EPASE sur les quartiers stéphanois de Jacquard-Chappe-Ferdinand-Eden. Ces dispositifs s'arrêtent fin 2025.

Les conclusions de l'étude transversale d'évaluation des OPAH-RU

Dans ce cadre, Saint-Etienne Métropole a souhaité engager une étude de reconduction des OPAH-RU conduites par Cap Métropole.

Au 31 décembre 2024, sur les cinq sites étudiés, 1/3 des objectifs sont atteints. 139 logements ont été rénovés, dominés par la thématique adaptation (49%), puis rénovation énergétique à 26% (dont accession à la propriété) et investissement locatif avec travaux lourds (18%). 338 logements en copropriétés ont été soutenus. Ces résultats représentent 10 millions € de travaux engendrés, 4,8 millions € de subventions composées à 77% d'aides de l'Anah et 18% d'aides métropolitaines.

35 adresses sont ciblées dans un programme de DUP et 75 adresses en recyclage. Les acquisitions sont quasiment finalisées et les études de programmation bien engagées. Le travail va désormais se concentrer sur la préparation des immeubles en vue de leur commercialisation.

Plusieurs freins peuvent expliquer ce bilan mitigé :

- Des facteurs exogènes : crise Covid, augmentation du coût des matériaux et des travaux, refonte des conditions d'interventions de l'Anah, un régime bailleur où les montants des loyers reste peu incitatif, crise de l'accès au crédit bancaire, retournement du marché immobilier (depuis 2022), des normes énergétiques difficilement atteignables en habitat collectif ancien ;

- Des facteurs endogènes : des objectifs initiaux trop ambitieux, un effet d'entrainement des projets urbains et immobiliers à venir (vacance orchestrée par le recyclage, friches et période d'attente, peu d'aménagements d'espaces publics…), une durée d'opérations non adaptée au temps d'accompagnement des copropriétés (7 ans en moyenne) qui doivent souvent régler d'autres points avant d'envisager une rénovation (fonctionnement, organisation juridique, situation sociale), des moyens humains fortement mobilisés sur les ORI sur cette période, des profils de propriétaires plus difficiles à convaincre pour basculer vers les travaux (défiance, éloignement des institutions), des restes à charge moyens encore élevés (35 à 40% pour les travaux lourds).

La mise en œuvre des OPAH-RU est riche d'enseignements avec des facteurs de succès à conserver ou à améliorer :

projet

- une dynamique amorcée à l'échelle métropolitaine et des OPAH-RU à confirmer comme volet d'action de la politique de l'habitat,
- un opérateur qui s'est structuré avec des moyens humains plus étoffés et diversifiés (chefs de projet, chargé d'opérations, techniciens, compétence sociale). Cap Métropole est désormais identifié par les propriétaires et les acteurs-relais, et reconnus pour sa qualité,
- des aides locales aux travaux, en sus de l'Anah ou en propre selon les enjeux ciblés (valorisation des communs d'immeubles, accession à la propriété, etc),
- un pilotage et une gouvernance qui se sont structurés à la suite de la transformation en Métropole, puis après la mutualisation des services métropolitains avec la ville centre,
- une communication amorcée avec des vecteurs de proximité (courriers directement adressés aux propriétaires, permanences dans les locaux sur sites type Maison des Projets, Mairies ou Maisons France Services),
- des dispositifs qui doivent s'adapter au nouveau contexte du SPRH dans une logique de complémentarité.

A la croisée de riches histoires industrielles, l'actualisation du diagnostic territorial des cinq périmètres d'OPAH RU met en lumière des fragilités encore persistantes :

- Des vulnérabilités sociales : forte présence de ménages nucléaires, de familles monoparentales, de personnes isolées, avec une précarité économique prononcée. Cette fragilité touche particulièrement La Ricamarie, Rive-de-Gier, Saint-Chamond et le quartier Tarentaize-Beaubrun avec une exception sur le centre-ville de Saint-Etienne qui accueille une part importante d'étudiants et des actifs plus qualifiés que sur les autres secteurs. Ce profil plus mixte peut s'expliquer par la proximité des établissements d'enseignement supérieur et l'attractivité du parc locatif ;

- Un parc de logements déqualifié et mal adapté aux attentes contemporaines : le parc ancien est marqué par sa vétusté, son insuffisance d'entretien et sa concentration de passoires thermiques. Les copropriétés fragiles et le tissu bâti dense, morcelé, rendent les opérations de réhabilitation complexes. La vacance résidentielle est élevée, conséquence d'une surproduction neuve et du désintérêt pour ces secteurs. Le parc locatif privé est prégnant, jouant un rôle social de substitution ;

- Une faible rentabilité économique avec des travaux d'ampleur : le coût important des rénovations, les niveaux de revenus modestes des propriétaires et des ménages, la faisabilité technique limité et le niveau très bas des loyers sont autant de facteurs qui n'incitent pas à la réalisation de travaux, ni à l'entretien courant. Sans soutien public important, les projets ont du mal à se concrétiser.

Malgré ces résultats, il est nécessaire de poursuivre la requalification de l'habitat dans ces centralités urbaines, de s'appuyer et d'améliorer les processus amorcés.

projet

Le bilan de l'Opah-Ru conduite de 2020 à 2025 sur le centre-ville de Firminy

La ville de Firminy, forte de ses 17 128 habitants (INSEE-2022), constitue un pôle de centralité avec un rayonnement de ses équipements et de son offre commerciale. Toutefois cette fonction de centralité, principalement héritée de l'ère industrielle, s'est progressivement érodée fragilisant son centre-ville et la valorisation de son bâti ancien. Paupérisation et désengagement des propriétaires, dévitalisation urbaine et progressions des situations d'habitat dégradé, sont autant de facteurs qui ont conduit Saint-Etienne Métropole, la ville de Firminy et leur partenaire à signer une convention d'OPAH-RU le 27-janvier-2020. Elle s'est arrêtée fin 2025. Le suivi-animation a tout d'abord fait l'objet d'un contrat d'AMO, puis a été intégré à la concession d'aménagement signée le 23-novembre-2021 pour une durée de 10 ans.

L'objectif de rénovation de la convention d'OPAH-RU était de 253 logements privés répartis en 96 logements et 157 logements pour 21 copropriétés. Le bilan réalisé dans le cadre de l'étude sur ce secteur est de 175 logements soit 69% des objectifs.

Les résultats sont principalement dominés par une grande copropriété moderne de 149 logements ayant entrepris des travaux de rénovation énergétique. A ce stade, plusieurs syndicats de copropriétaire se sont saisis de la thématique dans le centre-ville. Cependant, malgré ce projet remarquable, des difficultés sont rencontrées dans l'animation d'autres copropriétés susceptibles d'engager une rénovation énergétique (quotte part trop importante, problèmes de trésorerie). Au cœur de Firminy sont remarquablement présentes des copropriétés de toutes les époques modernes et plusieurs situées dans ou juste en dehors du périmètre. Certaines d'entre elles sont vastes et complexe mêlant commerces, activités et logements ou comportant des espaces extérieurs dont les limites ne sont pas bien établies avec l'espace public, ou entremêlant propriété publique (ville ou bailleurs sociaux) et privée. L'intensification de la connaissance et de l'observation de ces immeubles apparaît prioritaire.

Les besoins de travaux de valorisation des parties communes sont importants dans les immeubles anciens du secteur et plusieurs projets ont aboutis. En revanche, les besoins de travaux plus lourds sont moins nombreux mais un murissement long est nécessaire pour aboutir à une concrétisation.

Les propriétaires occupants se sont saisis des possibilités d'accompagnement de l'OPAH RU, majoritairement pour des projets d'adaptation à la perte d'autonomie mais également pour des projets de rénovation énergétique et aussi quelques rénovations globales portés par des nouveaux accédants.

Dans un contexte où l'investissement locatif privé est en berne, nous constatons au contraire sur le centre-ville de Firminy de nombreuses sollicitations pour des projets bailleurs. Ce sont pour la plupart des investisseurs locaux qui souhaitent se constituer un patrimoine pour la retraite et quelques propriétaires qui ont hérité d'un patrimoine bâti. Ce sont majoritairement des propriétaires d'immeubles entiers dont l'état structurel est satisfaisant et où le plafond de travaux éligibles du régime d'aide reste donc assez cohérent. Ce sont à la fois les propriétaires anciens qui rénovent petit à petit les logements de leur monopropriété lorsque ceux-ci sont vacants, et des nouveaux investisseurs qui investissent, traduisant une attractivité réelle pour le locatif.

Au total, on constate qu'un montant de près de 3,029 M€ de travaux a été engendré dont 1,445 M€ d'aides publiques (48% de subventions).

En 2024 le marché immobilier est marqué par une stagnation du volume des transactions et des prix médians stables qui restent bas (1000 € / m² tous biens confondus) qui ne favorisent pas une dynamique d'entretien du bâti et qui confirment le besoin d'accompagnement et de soutien pour des travaux d'ampleur. Les ventes s'effectuent majoritairement en copropriétés, et la très grande majorité

concerne des biens qui ne nécessitent pas de travaux très importants. Depuis 2 ans, de nombreux immeubles de rapport ont été vendus, et parfois conduit à des projets satisfaisants pour le renouvellement de l'offre locative.

Les modalités d'aller vers sont déjà diversifiées (ligne téléphonique, adresse mail dédiée, permanence hebdomadaire, bouche-à-oreille, mobilisation des réseaux professionnels ou institutionnels, visites, communication ciblée etc..). Les contacts portent majoritairement sur les copropriétés anciennes et la porte d'entrée principale des demandeurs reste la rénovation énergétique. Si de nombreux contacts restent sans suite dans le cadre de l'OPAH-RU, ils ont pu bénéficier d'un premier niveau de conseil et ont été réorientés vers le SPRH. Toutefois la mobilisation des Accompagnateurs Renov reste très faible dans les quartiers anciens où les accompagnements sont plus complexes par rapport à l'habitat pavillonnaire.

L'Opah-Ru a ainsi permis de constituer une file active avec un accompagnement amorcé qui nécessite un temps de maturation long, un travail en dentelle et une connaissance approfondie de tout ce qui entoure l'opération. L'animation est à poursuivre dans la durée, et les moyens pour que les projets réalisés dans le recyclage des immeubles en ORI soient pérennisés.

Un projet urbain en plein déploiement

Des actions de la commune, de Saint-Etienne Métropole et des bailleurs sociaux se sont réalisés pendant la période de la précédente OPAH RU. Ces interventions diffuses se sont concrétisées tant sur les espaces publics que sur les équipements ou le parc de logements sociaux :

- Réhabilitation de la Maison Fraissinette en une Maison de Santé Pluriprofessionnelle
- Aménagement de la place de la Rotonde
- Piétonisation de la rue du Marché
- Rénovation du cinéma « le Majestic »
- Aménagement provisoire des contre-allées de la place du Breuil
- Opérations de démolition-reconstruction rue Victor Hugo par le bailleur social Habitat et Métropole
- Des actions qui influent sur le secteur : création du pôle Petite Enfance sur le quartier Firminy vert, 3ème tranche des travaux du Boulevard Fayol, 1ère tranche des travaux Boulevard de la Corniche, nouveaux aménagements et réappropriation du Parc des Bruneaux par les habitants.

D'autres actions majeures et structurantes sont à venir qui inscrivent le territoire dans une dynamique de modernisation et de reconquête résidentielle largement portée dans la Programme Partenarial d'Aménagement Gier/Ondaine Saint-Etienne Sud piloté par St Etienne Métropole avec les partenaires.

- Extension de l'hôtel de ville avec la création d'une médiathèque
- Construction de la Cité des Aînés
- Réaménagement et uniformisation des espaces publics du centre urbain (place du Breuil, place du Marché)
- Réhabilitation du parc locatif social du quartier de Firminy-Vert à proximité du périmètre

Des réflexions sont en cours pour la réhabilitation de plusieurs immeubles à l'angle de la rue de la Loire et de la rue Victor Hugo à proximité de l'ilot « Hugo » de renouvellement urbain piloté par Cap Métropole.

projet

Le besoin de la poursuite de l'action et de l'adaptation des périmètres

Ainsi, la prolongation de l'action d'information et d'accompagnement des propriétaires, d'accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat, des actions foncières et immobilières engagées, apparaissent nécessaires pour poursuivre la requalification générale et de l'habitat.

Les processus opérationnels doivent être prolongés pour atteindre l'amélioration durable de l'attractivité attendue :

- Continuité des actions d'animation au long cours sur les immeubles les plus dégradés et les copropriétés
- Elargissement ponctuel du périmètre pour accentuer la veille et la connaissance des enjeux immobiliers, et ce particulièrement sur les copropriétés, améliorer l'impact des projets en gestation et préparer les conditions d'un déploiement de l'action publique à moyen terme
- Finalisation des projets d'espaces publics et de rénovation des immeubles des bailleurs sociaux qui contribueront à renouveler l'image du quartier
- Poursuite des opérations de recyclage immobilier qui sont un moyen essentiel pour assurer la diversification des produits (et des maîtrises d'ouvrage)
- Assistance et accompagnement de tous les propriétaires désireux de mieux entretenir leurs immeubles dans ce contexte.

Un contexte opérationnel favorable

Les différents documents de planification et de programmations prennent en compte les besoins de mutations du territoire : adoption de la révision du Schéma de Cohérence Territorial - SCOT Sud Loire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUI en cours d'élaboration, réflexions pour un prochain Plan Climat Air Energie Territorial – PCAET, nouveau Contrat de ville signé pour la période 2024 à 2030, Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) signé en 2019, PPA GOSE signé en 2020, demande de prorogation de 2 ans du PLH actuel et engagement vers l'élaboration du quatrième Programme Local de l'Habitat.

La capacité opérationnelle de la Métropole s'est renforcée ces dernières années. Depuis les premiers PLH, seuls les établissement publics d'Etat d'aménagement (Epase) et foncier (Epora) étaient bien implantés sur le territoire. En 2012, une Société Publique Locale (SPL) est créée. Pour mener à bien les actions de traitement de l'habitat ancien, Saint-Etienne Métropole et les communes concernées ont fait le choix de confier une intervention d'ensemble à Cap Métropole. Cinq traités de concession sont conclus entre la Métropole et la SPL intégrant l'animation des OPAH-RU, le suivi et la réalisation des ORI et pour certaines une mission de traitement d'ilots par la démolition d'immeubles les plus dégradés et l'aménagement consécutif de nouveaux espaces dans le cadre du projet global de la collectivité (Saint-Etienne TBC et Rive-de-Gier centre-ville).

Deux opérateurs sont ainsi spécialisés dans le suivi-animation des opérations d'habitat ancien en centralités (CAP Métropole et l'EPASE). En complément, dès 2021 un bailleur social métropolitain (Habitat et Métropole) se structure, issu de la fusion des quatre OPH du territoire du sud-ligérien.

projet

Depuis le 1er janvier 2025, un Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH) est déployé, sous maitrise d'ouvrage métropolitaine, reposant notamment sur les missions de Renovactions 42 (porté par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat – Alec), l'Agence d'Information sur le Logement (ADIL 42-43) et le Département de la Loire.

Désormais la Métropole dispose d'une diversification structurante d'opérateurs pour mettre en œuvre les politiques de l'habitat.

Le confortement et l'attractivité des centralités urbaines restent un enjeu majeur d'envergure métropolitaine, qu'elles soient portes d'entrée de la Métropole ou de la Ville Centre. Elles concentrent les équipements, les activités, les commerces. Leur dynamisme et leur image participent pleinement à la vitalité des bassins de vie qui dépasse les limites communales.

Afin de tenir compte du calendrier d'élaboration du quatrième Programme Local de l'Habitat qui devrait être approuvé en septembre 2027, l'étude d'OPAH-RU a proposé un programme d'interventions échelonné. Dès 2026, la priorité est de reconduire les OPAH RU en complémentarité du SPRH. Le profil des propriétaires sur ces secteurs, plus difficiles à capter, appelle un travail de réassurance permanent. Les OPAH RU s'inscrivent dans une démarche longue d'aller vers et de proximité avec un besoin d'interventions prioritaires sur : le traitement de l'habitat dégradé et la mobilisation des logements vacants, la valorisation des projets immobiliers et la gestion de l'attente (en lien avec le processus de recyclage), et l'accompagnement des copropriétés par une intensification de leur repérage. A partir de 2027, d'autres actions plus structurantes pourront être étudiées (opportunité de la délégation des aides à la pierre, réflexion sur le permis de louer, etc).

C'est dans ce contexte que six OPAH-RU sont déployées. Cinq sont reconduites et confiées à la SPL Cap Métropole de 2026 à 2030 sur les centres villes de Rive-de-Gier et La Ricamarie, en multisites sur Saint-Chamond et Firminy, et sur Saint-Etienne quartier Tarentaize-Beaubrun-Couriot. Sur Saint-Etienne le quartier Saint-Roch est nouvellement ciblé par un accompagnement de l'EPASE de fin 2025 à fin 2030. Une évaluation de la multisite Jacquard-Chappe-Ferdinand-Eden est à l'étude.

À l'issue de ces constats il a été convenu ce qui suit :

projet

Chapitre I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

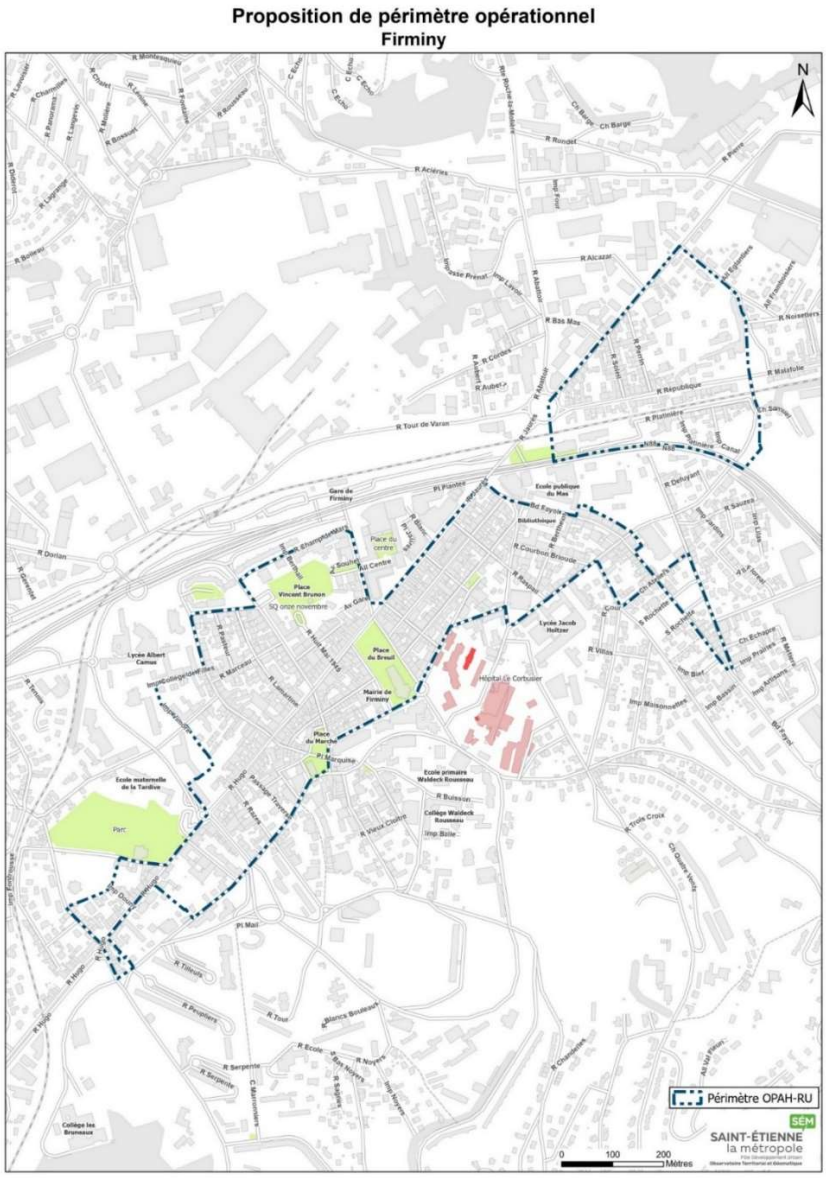
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

Saint-Etienne Métropole, la Ville de Firminy, l'Etat et l'Anah, décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le Centre-Ville de Firminy, le quartier Bas-Fayol et Bas-Mas.

1.2. Périmètre et champs d'intervention (cf annexe 1)

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU figure sur la carte ci-dessous.



La convention s'applique à l'ensemble des rues comprises à l'intérieur du périmètre. La liste des rues est annexée à la présente convention (annexe 2)

Le périmètre couvre deux secteurs d'habitat ancien : le centre-ville et le quartier Bas-Fayol / Bas-Mas.

Le parc de logements privés présente les principales caractéristiques suivantes :

	Source des données	Firminy Multisites
Propriétaires occupants	Fichiers Fonciers 2024 – DGFIP CEREMA (traitement SEM – OTG)	763
Locataires privés		917
Autre statut d'occupation		26
Logements vacants	LOVAC 2025 (traitement SEM – OTG)	422
Dont logements vacants depuis 5 ans et plus		*132*
Total logements privés	Fichiers Fonciers 2024 LOVAC 2025	**2128**
Nombre de copropriétés	Coproff 2023	226
Dont immatriculées	RNIC 2025	133
Prix médian au m² en 2018	DV3F (traitement SEM – OTG)	792 €
Prix médian au m² en 2023		933 €
Prix médian au m² en 2024		1 041 €

Chapitre II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux transversaux

L'OPAH-RU permettra de répondre aux six enjeux suivants :

Enjeu 1 : Reconduire les actions de l'OPAH RU dont la pertinence a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle, d'une part en répondant aux principaux enjeux du PLH :

- amélioration des conditions d'habitat,
- revalorisation et entretien du patrimoine immobilier,
- diversification de l'offre résidentielle

D'autre part, l'OPAH-RU doit prioriser les interventions sur des actions ciblées telles que les sorties de dégradation, les situations complexes ou bloquées en aidant à la définition des stratégies et d'aide à la décision, la mobilisation des logements vacants et la résorption de la vacance structurelle.

Enjeu 2 : Améliorer le travail de communication et d'aller vers les propriétaires. Avec le déploiement du SPRH l'enjeu est d'obtenir une communication différenciée et adaptée aux publics ciblés.

Enjeu 3 : Réviser l'offre de service en direction des propriétaires bailleurs. L'offre résidentielle étant majoritairement locative, il s'agit de mobiliser les bailleurs existants et les investisseurs afin de s'assurer de la qualité du parc locatif.

Enjeu 4 : Prendre en compte les spécificités des propriétaires locaux. Il s'agit d'offrir une approche spécifique adapté aux quartiers d'habitat ancien tenant compte à la fois du bâti non standardisé (complexité technique), des éléments patrimoniaux, des fragilités sociales et économiques des ménages, et du contexte immobilier (passivité des propriétaires, vacance résidentielle, dégradation du bâti, désorganisation des copropriétés, etc). Pour ce faire une connaissance du marché ultra local est requise.

projet

Enjeu 5 : Renforcer l'accompagnement auprès des copropriétés. L'OPAH-RU s'inscrit dans un processus d'interventions en direction des copropriétés qui intègre tout d'abord l'identification et l'approfondissement de la connaissance des immeubles par un dispositif de Veille et Observation en Copropriétés (VOC), puis la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC), et enfin un accompagnement adapté en fonction des situations (accompagnement du SPRH pour les copropriétés sans difficultés, AMO Ma Prim Renov Copropriétés, accompagnement renforcé pour les copropriétés fragiles à dégradées en OPAH RU, OPAH CD, etc).

Enjeu 6 : Valoriser les effets de l'OPAH-RU sur le parc immobilier privé. Il s'agit de mettre en avant et d'évaluer plus fortement l'impact sur le traitement de l'habitat dégradé, la reconquête des logements vacants, l'amélioration et la qualité de l'offre résidentielle locative et en accession à la propriété, la diversification de l'offre de logements et des profils de ménages, l'entretien de l'habitat et l'organisation des copropriétés. L'OPAH RU doit particulièrement faciliter la réussite des opérations de recyclage immobilier engagées depuis 5 ans qui doivent constituer le principal vecteur et résultat du renouvellement de l'attractivité du territoire.

Chapitre III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Article 3 – Volets d'action

La stratégie d'intervention retenue repose sur l'articulation de plusieurs leviers d'actions. Le programme d'actions de l'OPAH-RU s'articule autour des volets suivants : urbain, foncier, immobilier, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, accompagnement des copropriétés, énergie et précarité énergétique, autonomie de la personne dans l'habitat, volet social, patrimonial et environnemental, économie et développement territorial. Saint-Etienne Métropole a souhaité porter une attention particulière au traitement de la vacance et à la régularisation des pratiques locatives, par l'insertion d'un volet spécifique.

Plusieurs outils et modes d'intervention interagissent.

- Un levier incitatif par des aides aux travaux de rénovation et un accompagnement des bénéficiaires les plus en difficultés
- Un levier préventif et pédagogique par la sensibilisation des propriétaires et des habitants sur l'importance du réinvestissement patrimonial, sur les effets négatifs du décrochage et de l'abandon
- Un levier étroitement coordonné aux interventions coercitives qui permettent de traiter les situations d'habitat indigne, elle est un appui essentiel d'aide à la décision et porteur d'ambitions dans les modalités de sorties des dégradations en site occupé ou vacant
- Un levier foncier pour agir sur la propriété pour assurer le traitement des immeubles les plus dégradés et des îlots en vue de leur requalification ou de leur démolition
- Un levier étroitement articulé aux actions de renouvellement urbain et d'amélioration du cadre de vie : transformation et recomposition d'ilots, aménagement des espaces publics, mobilisation des gisements fonciers (dont les logements vacants et/ou dégradés), interventions des bailleurs sociaux et redynamisation du tissu commercial.

projet

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

<u>I - Une histoire marquante</u>

Firminy, carrefour entre la Haute-Loire, les communes du bord de Loire, et point d'entrée de Saint-Etienne Métropole, est la 3ème ville de la métropole stéphanoise. La RN88 qui dessert la ville permet un accès facile à Givors-Lyon d'un côté et au Forez - le Puy en Velay. Cet emplacement de carrefour géographique stratégique a amené Firminy à avoir une taille importante dès le Moyen Age, puis de se doter de marchés et de foires au XVIe siècle. L'essor économique et commercial qu'a connu la ville l'a promue capitale de L'Ondaine.

Traversée par l'Ondaine et par le bassin houiller de la Loire, son développement a été spectaculaire au XIXe siècle autour de la mine et de la sidérurgie avec son activité emblématique de fabrication du clou. La ville se dote alors d'infrastructures de mobilité dans la vallée (routes, gare en 1858…) et se densifie pour accueillir la main d'œuvre ouvrière. Alors que la population française est multipliée par 1.5, le nombre d'habitants de Firminy est lui multiplié par 7.5 (1.800 habitants en 1806 à 17.000 habitants en 1901).

De ce fait, la ville a fait l'héritage d'un patrimoine architectural et urbain reconnu par les Architectes des Bâtiments de France au travers de son patrimoine du XIXème, à la fois ouvrier et de négoce : il est constitué d'habitat ancien typique, d'équipements de proximité (écoles, équipements sociaux et de santé…) de linéaires commerciaux et de places publiques dont la place du breuil qui est centrale et identitaire.
La deuxième mue urbaine nait avec Firminy Vert, décidée par Eugène Claudius Petit en 1954 qui offre une reconnaissance mondiale à la ville, Grand Prix d'Urbanisme en 1961. Firminy Vert comporte plusieurs bâtiments dont la Maison de la Culture qui fait partie intégrante de l'œuvre globale de Le Corbusier labellisée par l'Unesco pour sa démarche d'urbanisme et d'architecture innovante et audacieuse (Modulor – Le Corbusier), fonctionnelle, hygiéniste et tournée vers le tout confort et le recours à des architectes de renommée. Le quartier comporte plusieurs monuments et bâtiments inscrits aux Monuments Historiques et forme un ensemble patrimonial du XXème siècle remarquable.

Avec la désindustrialisation de la vallée de l'Ondaine, la ville a perdu plus de 8 000 habitants entre 1975 et aujourd'hui (1975 : 25 000 habitants à 17 000 habitants depuis 2011). La perte de population cumulée avec la désaffection des centres urbains traditionnels constatés partout a conduit à une dévalorisation de son bâti. Malgré une attractivité renouvelée des secteurs périphériques plutôt pavillonnaires, le centre ancien montre des besoins lourds de renouvellement de son tissu bâti et de ses espaces publics.

<u>I – 1 - Un contexte de renouvellement urbain</u>

Centralité commerciale de choix jusqu'au début des années 2000, Firminy souffre aujourd'hui du développement résidentiel de la périphérie altiligérienne de la Métropole stéphanoise et de nouveaux modes de vie qui impactent l'attractivité de Firminy ; ce d'autant plus avec la chute démographique enregistrée par la commune depuis les années 1970 (perte d'environ un tiers de sa population). Les commerces et l'activité économique de la commune s'en ressentent.

L'urbanisation de Firminy résulte de phases successives de développement et se distribue dans l'espace sous la forme :

- D'une urbanisation résidentielle entre la voie ferrée et le piémont du Pilat sur un axe est-ouest : le tissu ancien s'y déploie avec des épaississements autour des nœuds commerçants historiques qui gardent la trace d'un bâti plus ancien, de la Place du Breuil à la Place du marché.
- La ville ancienne est cernée par des constructions HLM majoritairement issues de la construction intense d'après-guerre dont le totémique Firminy Vert mais également le quartier Fayol.
- Des coteaux de type pavillonnaire se sont déployés au nord et au sud ; ils constituent le tissu des années 80.
- Un tissu économique et industriel encore bien présent aux portes du centre-ville notamment au nord.

I – 2 - Contexte social

Firminy est depuis plusieurs années confrontée à la nécessité de son renouvellement urbain (refaire la ville sur la ville) pour de multiples raisons urbaines : caractéristiques du tissu urbain, du marché immobilier, dégradation du bâti ancien, enjeux de mobilité, enjeux climatiques et environnementaux ; mais aussi sociaux, la ville présentant une précarité importante.

C'est ainsi que la ville comporte aujourd'hui 3 Quartiers en Politique de la Ville, 2 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Layat Bas Mas et Firminy Vert) et un Quartier Vulnérable (La Tardive) inscrits au Contrat de ville de la métropole 2024-2030. La convention d'application locale atteste de la précarité des ménages et des enjeux sociaux à relever quartier par quartier.

Aussi, le projet porté dans le cadre de la convention d'OPAH RU ne peut être abordé que de manière globale compte tenu de l'imbrication des enjeux sociaux aux enjeux urbains.

Rappelons aussi que toutes les opérations de traitement de l'habitat en quartier ancien en France ont démontré que l'habitat dégradé accueillait des ménages les plus précarisés voire paupérisés. Ce sujet impacte forcément le centre-ville de Firminy ce qui a été effectivement observé lors de la première OPAH-RU 2020-2025.

La précédente OPAH-RU 2020-2025 a principalement porté ses interventions sur le secteur du centre mais aussi sur des faubourgs nord et sud marqués par un habitat vétuste :

- la partie ancienne du quartier de Fayol, qui comprend des petits immeubles et des lotissements vieillissants,
- le faubourg situé au sud-ouest de la ville, sur la départementale en direction de la Haute Loire qui comprend des ensembles anciens, des immeubles récents et des friches en reconversion,
- le faubourg du Bas-Mas au nord-est, plus substantiel, qui marque l'entrée de la ville-centre, du côté de l'ancien site industriel majeur, en continuité avec celui du Chambon-Feugerolles.

En parallèle, le centre-ville de Firminy subit maintenant une importante remise en cause du commerce de proximité, par l'avènement progressif des zones commerciales périphériques puis du commerce dématérialisé. Il en résulte une baisse d'attractivité de nombreux immeubles anciens dont la valeur est profondément liée à la vitalité commerciale. L'ensemble conduit à une baisse d'attractivité durable de l'habitat en centre-ville,

Ainsi, afin de redonner une attractivité nouvelle au centre-ville et de poursuivre l'ambition de renouvellement du parc immobilier dégradé, sont mis en œuvre plusieurs dispositifs complémentaires.

Ces dispositifs opérationnels sont spatialisés et rassemblés dans une concession d'aménagement « Opération de traitement de l'Habitat Ancien » confiée à la SPL Cap Métropole signée le 23 novembre 2021.

Le nouveau périmètre de l'OPAH-RU propose de continuer les interventions sur l'axe Nord/Sud (historique) de la précédente OPAH-RU en concentrant les efforts sur les îlots de l'hypercentre de façon à faire converger les mutations d'îlots avec le réaménagement des espaces publics, la revitalisation commerciale et les nouvelles pratiques de la ville (déplacements, cadre de vie / espaces verts, équipements).

II - LE PROJET URBAIN DE LA VILLE DE FIRMINY

II – 1 - Les orientations du projet de renouvellement urbain de Firminy

La ville de Firminy s'est dotée d'un plan guide établi par EPURES en 2022. En complément, l'élaboration en cours du PLUI a permis de clarifier les orientations du projet urbain de la ville sur la base d'une trentaine de fiches actions détaillant le degré de priorité de chacune d'elles.

L'enjeu principal est de favoriser la requalification des espaces publics, l'aménagement résidentiel et commercial du centre-ville afin qu'il conserve sa fonction de centralité et de lieu de vie, en partant de ses atouts structurants : mixage et accessibilité des fonctions et des services, proximité des transports, adaptation des espaces urbains à tous, diversité des produits d'habitat.

En centre-ville, l'idée forte est de valoriser avant tout, l'offre d'habitat et les espaces structurants du quotidien, de la gare à la place du Breuil, de la Place du Breuil aux secteurs commerciaux autour, des espaces résidentiels aux parcs et au quartier résidentiel, patrimonial et touristique de Firminy Vert.

Sur l'ensemble de son territoire et à l'échelle globale, la ville de Firminy souhaite :

- Une hiérarchisation des interventions avec en cœur cible le centre-ville et l'axe gare - Hôpital (nord sud) ; ainsi que le renouveau de Firminy Vert et les liens facilités entre le centre-ville et le site Le Corbusier
- La requalification urbaine d'ensemble permettant de renforcer les liens inter quartiers :
    - Intervention sur l'habitat avec la rénovation du parc privé ancien :
        - renouvellement d'ilots d'habitat ancien,
        - réhausse générale des copropriétés modernes, et anciennes (POPAC)
        - réhabilitations énergétiques
    - les démolitions – réhabilitations du parc social, travail sur les pieds d'immeubles et les usages habitants,
    - La requalification des espaces publics, avec développement et mise en valeur de la trame verte et liens aux linéaires commerciaux à conforter
    - Le confortement de l'offre en équipements en particulier les équipements de santé ou en direction des publics les plus vulnérables (personnes âgées, petite enfance, écoles…)
- La pacification du centre-ville en développant les mobilités actives et transports en commun et en intervenant sur le stationnement au regard des besoins réels ; développer l'axe Nord Sud et l'atout de la gare en plein centre-ville, favoriser le confort d'usage et la marchabilité en ville ;
- Protéger les éléments paysagers et de patrimoine qui fondent l'identité de Firminy ;
- Valoriser les cours d'eau, la nature et la bio diversité
- Reconquérir les friches industrielles (Cote Quart), renouvellement urbain d'ilots économiques, favoriser l'accueil de nouvelles entreprises

Le centre-ville jusqu'au boulevard Fayol ainsi que Firminy Vert constituent aujourd'hui les priorités d'interventions géographiques. A l'échelle des quartiers, la ville entend intervenir :

En centre-ville sur :

- Le renforcement de l'attractivité résidentielle par la requalification du parc immobilier ; d'où l'engagement d'une Opération de Traitement de l'Habitat Ancien depuis la fin 2021 mobilisant le multi partenariat et combinant les outils opérationnels de traitement de l'habitat ancien (LHI, ORI, …)
- Les mobilités : la densification du maillage des modes actifs (vélo-piéton) pour offrir des alternatives au tout voiture et offrir des espaces de respiration tout en retravaillant les grands boulevards de ceinture (Fayol) ; dans le cadre du PDM, la refonte de l'offre de TC permettant une meilleure irrigation inter quartier ;
- L'aménagement des espaces publics combinant mobilités douces et requalification du cadre de vie et des espaces verts en pleine centralité ; en particulier l'aménagement de la place du Breuil, l'axe jean Jaurès, la place du marché et les rues anciennes de la Paix, du Marché,Traversière, B.Frachon , rue de la Loire; ainsi que l'avenue de la gare. D'autres rues de l'hyper centre peuvent présenter un intérêt opérationnel : rues Verdié, Lamartine.
- L'intervention sur le paysage à plusieurs échelles : vues sur le grand paysage (effet vallée), aménagements paysagers bioclimatiques combinant les trois strates afin de garantir des espaces de fraicheur et l'accès à tous d'espaces verts de proximité pour un meilleur vivre ensemble et une meilleure santé ;
- Le renforcement de l'offre d'équipements en centre-ville : tant socio-culturels (nouvelle médiathèque), qu'administratifs (extension de l'hôtel de ville) ou bien encore de santé (pôle santé ; cité des aînés) ; le renouvellement et la requalification de l'appareil commercial ;
- La valorisation du patrimoine appelou afin de mettre en valeur l'identité du territoire

Des enjeux plus sectorisés dans l'hyper centre sont concentrés :

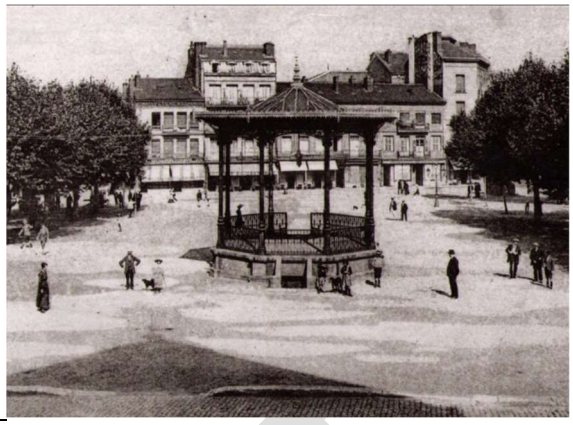
- la rue du Marché, rue Martin Bernard où le tissu d'habitat est ancien, souvent inadapté, mal entretenu et accentuant la perte de valeur commerciale,
- la rue Jean Jaurès : l'habitat dégradé se situe en cœurs d'îlots et de rez-de-chaussée, dévalorisant les immeubles plus bourgeois,
- les rues de la Loire, Victor Hugo : les immeubles sont de conception plus modeste, marqués à la fois par la déréliction des activités et par un bâti de moins bonne qualité.

Sur Firminy vert : l'enjeu et le déploiement opérationnel visent à :

- Révéler le parc de Firminy vert en signalant les portes et cheminements en :
    - Remodelant l'entrée de quartier pour renouveler l'image de Firminy vert ;
    - Révéler le parc de Firminy vert et le connecter à une boucle des parcs et au centre-ville
- Proposer une offre de logements plus attractifs et confortables, neufs et réhabilités
    - Réhabilitation lourde et diversification de l'offre d'habitat
- Soigner les espaces privatifs et d'intimité résidentielles : traitement qualitatif des pieds d'immeubles
- Requalifier les espaces publics et apaiser les déplacements ;
    - Optimiser le stationnement encourager les mobilités actives et les transports en commun
- Implanter de nouvelles activités dans le quartier :
    - Valoriser les équipements, reconvertir certains immeubles à de nouvelles fonctions
- Impliquer ses habitants à la mutation de leur quartier, et développer la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité avec leur concours

Quelques illustrations

Place du breuil – aujourd'hui



1870

1907

Place de la Rotonde

Rue du marché

II – 2 – Des études structurantes réalisées

Plusieurs réflexions thématiques ont été conduites à Firminy ces dernières années :

- Plan guide / EPURES, 2022

La Ville de Firminy a souhaité engager une action globale de transformation de son cadre de vie avec l'élaboration d'un plan guide. Sa réalisation a été confiée à l'EPURES en 2021. Cap Métropole a participé activement à l'élaboration de cette démarche en répondant aux sollicitations de la Ville et d'EPURES : entretiens, groupes de travail, instances de pilotage.
La réalisation du plan guide s'est achevée à l'automne 2022 avec l'élaboration de 33 fiches actions relatives à l'aménagement d'espaces publics, aux mobilités, à l'attractivité économique et commerciale, à l'habitat, aux mutations foncières et à la conduite de l'action publique (en lien avec le PPA).

- Schéma de mobilité / EPURES, 2022

Afin de conforter les orientations urbaines du plan guide, EPURES a réalisé un schéma de mobilité. Il dresse un état des lieux des circulations à Firminy et définit des orientations stratégiques et fiches actions. Il met en avant le fait qu'il convienne de reconsidérer le plan de circulation et l'offre de stationnement dans le cadre de la requalification des espaces publics.

- Mise en œuvre du plan vélo, SEM (en cours)

Un des axes structurant du plan vélo traversera Firminy dans les quartiers du Bas-Mas et aux abords de la gare. Il reliera Saint-Etienne aux bords de Loire.
Son tracé a fait l'objet d'arbitrages en 2023.

- Etude commerce / BERENICE 2021

La ville de Firminy a missionné en 2020 le bureau d'études BERENICE pour réaliser une étude commerce. L'étude dresse un portrait du commerce à Firminy, de la vacance commerciale et définit des actions pour redynamiser le centre- ville.

- Avancement du Plan partenarial d'aménagement (PPA) :

Signé en mai 2020 entre l'Etat, Saint-Étienne Métropole, EPORA, le Pôle métropolitain et la Banque des Territoires, le projet partenarial d'aménagement (PPA) Gier – Ondaine – Saint-Étienne Sud a vocation à « dynamiser, préciser, fédérer, coordonner et organiser les modalités d'action sur le territoire des vallées industrielles du Gier, de l'Ondaine et du Sud Saint-Étienne afin d'accélérer :

- Le traitement des friches industrielles ;
- Les requalifications du parc bâti et social ;
- L'amélioration globale du cadre de vie et la restauration de l'attractivité des fonds de vallées ;
- L'amélioration des mobilités de façon globale et leurs interactions ;
- La rénovation de l'identité historique du territoire (patrimoine industriel au cœur des rivières) ».

Saint-Étienne Métropole est chargé de la mise en œuvre de ce contrat. Pour ce faire SEM a établi un grand plan guide à l'échelle du périmètre assorti de fiches actions. Deux fiches actions concernent le secteur de Firminy : Ondaine 2026 (renouvellement économique) et secteur Place du Breuil jusqu'à la gare (renouvellement urbain de centralité / intermodalité).

En 2023, un avenant a été conclu et a refondu l'intervention envisagée à Firminy en une fiche unique «De la place du breuil à Cote quart» (Unieux), l'objectif étant de déployer sur du moyen et long termes une opération d'aménagement ambitieuse. L'équipe de maitrise d'œuvre retenue a débuté son étude en 2024 sur ce grand secteur.

Projet

3.1.2 Résultats et poursuite des objectifs

Les avancées du projet urbain 2025 - les actions conduites, en cours et à venir

LES EQUIPEMENTS

Le projet phare : l'extension de l'hôtel de ville avec la création d'une médiathèque

En 2023, la Ville a engagé la consultation de maitrise d'œuvre pour l'extension de la mairie de Firminy avec le projet de médiathèque rue de la Paix.
Ce projet, avec l'intervention sur l'habitat privé menée par Cap Métropole dans ce quartier sont déterminants pour l'évolution du secteur de la Place du Marché.
« Le projet d'extension de l'hôtel de ville de Firminy avec le réaménagement des archives, la création d'une médiathèque et de nouveaux locaux municipaux ainsi que son implantation dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et un tissu urbain dense majoritairement daté de la fin du XIXème siècle, représente pour nous une opération aux enjeux majeurs. Nous cherchons à créer des lieux où vivre, en direction de la ville et de ses habitants. Le nouvel espace sera un bâtiment rayonnant qui affirmera son caractère public sur un large territoire » Dominique Coulon, Architecte mandataire de l'opération

Le permis de construire a été déposé en 2025 pour un début des travaux fin 2025.

Requalification du secteur Bas Mas/Fayol

- Réhabilitation de la Maison Fraissinette en une Maison de Santé Pluriprofessionnelle - REALISE

5 cabinets dont 4 cabinets médicaux allant de 20 à 25 m² ainsi qu'un cabinet destiné à des activités paramédicales de 15m². L'objectif était de créer une structure moderne d'une superficie de 200 m² proposant des équipements adaptés
Après plusieurs mois de travaux, la Maison de Santé Pluriprofessionnelle a ouvert ses portes en mai 2025 avec quatre cabinets médicaux de grande qualité, chacun doté de sa propre salle d'attente. Un cabinet supplémentaire est également dédié aux activités paramédicales, actuellement occupé par un cabinet infirmier. Implantée dans un secteur stratégique de la ville, à proximité immédiate de la gare et d'un grand parking, cette nouvelle structure apporte une réponse concrète à la lutte contre la désertification médicale, tout en répondant aux attentes des habitants en matière d'accès aux soins. Un travail de longue haleine a été accompli pour mener à bien ce projet. En effet, le recrutement de médecins s'avère être un défi complexe dans un contexte national marqué par une pénurie croissante de professionnels de santé. Malgré l'assouplissement du numerus clausus, censé favoriser l'augmentation du nombre de praticiens, la situation ne cesse de se dégrader, rendant l'accès aux soins toujours plus difficile pour les habitants. Consciente de l'importance de ces enjeux, l'équipe municipale s'est engagée avec détermination pour constituer une équipe médicale compétente, garantissant ainsi la pérennité de l'offre de soins sur le territoire. Dès fin-avril 2025, deux médecins généralistes ont commencé à exercer. Les effectifs seront renforcés à la rentrée prochaine avec l'arrivée de nouveaux praticiens. Par ailleurs, un cabinet infirmier et un orthophoniste sont d'ores et déjà en activité, contribuant à assurer un suivi médical régulier aux habitants.

- Construction de la Cité des Aînés

La construction de la Citée des Ainées consiste à :
- Regrouper les 3 structures de personnes âgées sur un seul site et offrir un service à la personne en conformité avec les besoins actuels et les conditions fixées par l'ARS
- Requalifier le site du Centre Technique Municipal qui est un carrefour entre le centre-ville, le quartier de Layat / Bas Mas et le bas du boulevard Fayol.

Etat d'avancement : Convention de partenariat opérationnelle et de gestion signée avec Les 2 Fleuves Loire Habitat et Aesio / Transfert du CTM en cours de réalisation / Maitrise d'œuvre désignée – rédaction du DCE en cours

- Réaménagement de la cour de l'école du Mas

Le réaménagement de la cour de l'école du Mas consiste à :

- revégétaliser la cour d'école
- démolir le gymnase et les sanitaires
- reconstruire le préau et les sanitaires

Etat d'avancement : démolitions réalisées ; décroutage de la cour réalisé
Planning livraison : court terme selon dépollution du site

LES ESPACES PUBLICS

Réaménagement et uniformisation des espaces publics du centre urbain :

- Une première réalisation : l'aménagement de la place de la Rotonde - Réalisé

La Ville de Firminy avec l'appui de Saint-Etienne Métropole a inauguré en mars 2024 l'aménagement de la place de la Rotonde.
Le nombre d'emplacements de stationnement a été augmenté (17 places de stationnement + 2 places PMR). Elles sont constituées de pavés drainants. Ce dispositif permet :

- de favoriser l'écoulement des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés créés,
- de limiter le risque inondation,
- d'éviter que l'eau ne se charge trop en matériaux polluants et s'évacue dans le réseau d'eau pluviale, protégeant ainsi les cours d'eau.

Pour embellir la place, les dalles et l'asphalte rouge présents sur les cheminements piétons ont été remplacés par des trottoirs en béton désactivé. Un îlot de fraîcheur végétalisé a également été créé.

- La place du Breuil poursuit sa métamorphose

Les travaux de transformation et de rénovation de la place du Breuil se poursuivent, avec une nouvelle étape essentielle : le renouvellement des réseaux souterrains.
Le chantier, incontournable pour moderniser les infrastructures, a débuté en mars 2025 et s'est étendu jusqu'à la fin du mois de mai 2025. La première phase de ces travaux a concerné la contre-allée située au niveau de l'Hôtel de Ville, avec le remplacement des différents réseaux d'assainissement. Une fois cette étape achevée, le chantier s'est concentré sur le réseau d'eau potable, avec le raccordement des nouveaux réseaux d'eau et d'assainissement dans la partie basse de la contre-allée nécessitant quelques ajustements au niveau de la circulation afin de garantir à la fois la sécurité des usagers et la fluidité du trafic.
Des mesures adaptées pour limiter les perturbations
Afin de minimiser l'impact des travaux sur la vie quotidienne des habitants et des commerçants, plusieurs mesures ont été mises en place. Ainsi, le marché forain a été temporairement déplacé sur le parvis de la Gare durant toute la durée des travaux. Cette décision a été prise en concertation avec les forains afin de préserver au mieux leur activité et d'assurer la continuité du marché.
Un projet au service de la modernisation urbaine
Cette transformation de la place du Breuil s'inscrit dans un projet global d'embellissement et d'amélioration du cadre de vie. Avec un objectif : permettre à ce lieu central de notre commune de reprendre vie, pour redevenir le point névralgique de l'animation en centre-ville, et ne plus être un simple parking, mais une véritable place, avec des aménagements des espaces et du mobilier urbain qualitatif pour la rendre à la fois attractive et fonctionnelle.

projet

- Une rue du Marché plus accessible et harmonieuse - Réalisé

Dans le cadre de la requalification urbaine du centre-ville, la rue du Marché, entre les rues Jean-Jaurès et Benoît Frachon, fait peau neuve. Ce chantier, mené avec soin par Saint-Étienne Métropole, vise à améliorer l'accessibilité et l'esthétique de cette voie commerçante, dont l'intégralité des réseaux a été précédemment refaite. La chaussée a été réaménagée avec des pavés, tandis que les trottoirs en béton désactivé assurent une continuité harmonieuse avec les aménagements de la rue Martin Bernard et de la place Marquise. La requalification de ces espaces publics permet une circulation plus fluide et sécurisée pour les piétons comme pour les automobilistes. Une attention particulière a été portée à l'accessibilité des commerces et immeubles. Les travaux, qui se sont achevés mi-mai 2025, marquent une nouvelle étape dans la revitalisation du cœur de ville, afin de le rendre plus attractif.

- La place du marché

L'ambition de la commune est d'intervenir sur cet espace public historique qui fait la vie du centre-ville, lieu de marché, de rencontre et de commerces par une requalification d'ensemble qui traite autant le cœur de l'espace public que les pieds d'immeubles et offre un cadre de vie amélioré.
En continuité des rues piétonnes centrales, la ville souhaite un espace végétalisé, apaisé tout en maintenant ses fonctions traditionnelles
Les accès et le confort piéton seront privilégiés en continuité des aménagements de la rue du marché : priorité aux flux piétons entre la rue de la Paix et la rue B.Frachon, maintien de la continuité piétonne entre la rue Martin Bernard et la place Marquise

Chiffrage et planning du projet de rénovation urbaine

En synthèse, voici les éléments de confortement des projets urbains sur le territoire au bénéfice de son attractivité résidentielle.

Les équipements réalisés entre 2021 et 2025 sont les suivants :
Maison de Santé (rez de chaussée réalisé, étage à l'étude), Piscine Wogenscky, Eclairage du stade Le Corbusier, Pôle Petite Enfance, Groupe Scolaire du Mas, Police Municipale, Salle de recueillement, Cinéma Le Majestic, Ecole Waldeck Rousseau (cours Oasis), Centre Social du Soleil Levant

⇨ Pour un coût global de : 7,75 M€

Les travaux d'espaces publics réalisés entre 2021 et 2025 sont les suivants :
Rue du Marché, Place de la Rotonde, Boulevard de la Corniche, Rue Félix Pepier, Place du Breuil, Rue du Général Hoche, Boulevard Fayol / Pistes cyclables : Piscine à collège des Bruneaux /
Impasse du Collège des Bruneaux (cheminement piéton + sécurisation accès collège) –

⇨ Pour un coût global de : 7,55 M€

TRAVAUX EN COURS OU A VENIR :

De grands projets de réhabilitation de parc immobilier sont programmés :
Réhabilitation de Firminy Vert (Habitat et Métropole), Réhabilitation de l'ex-friche STAS rue Trémolet (Habitat et métropole), Réhabilitation des bâtiments à l'angle de la rue de la Loire et de la rue Victor Hugo (bailleur social).

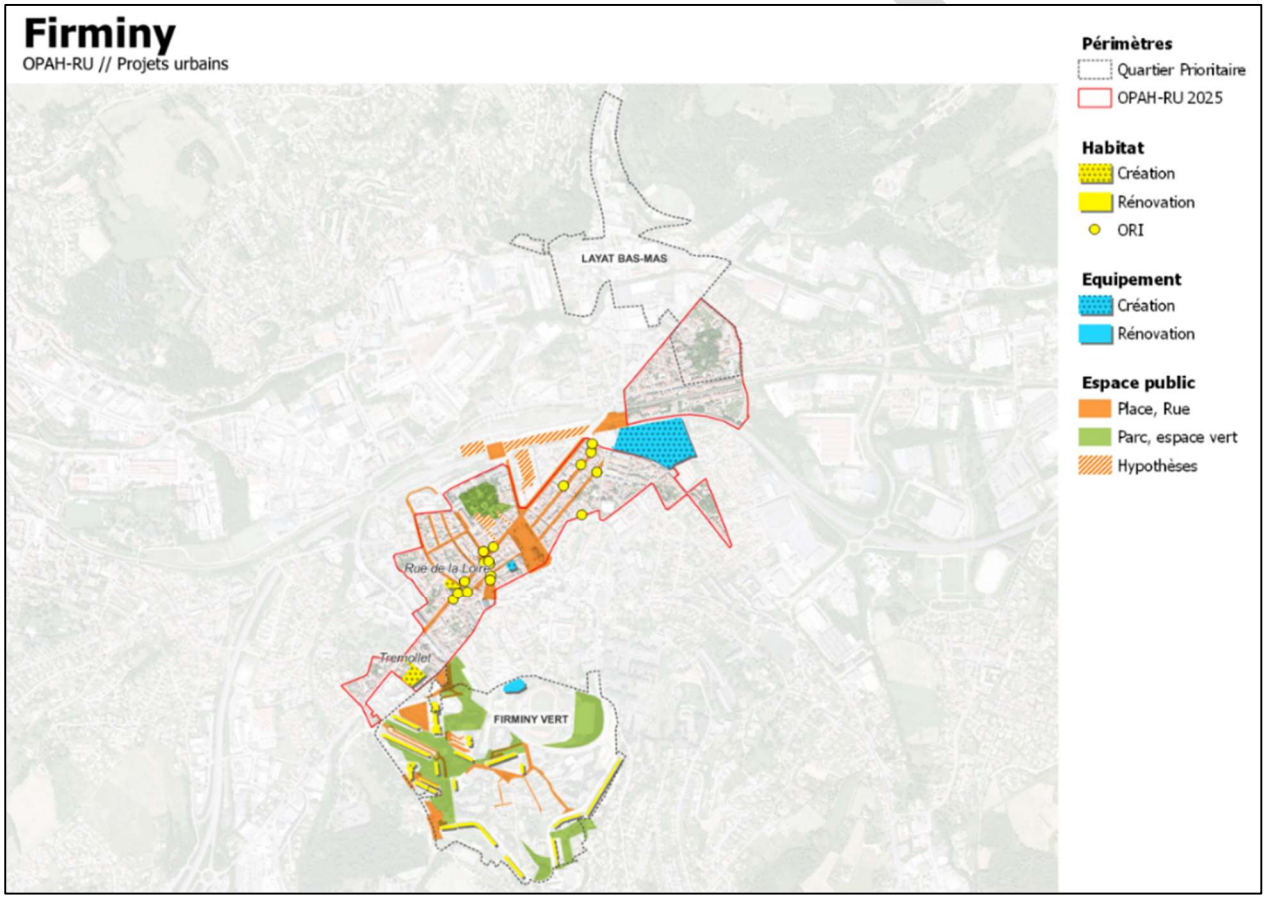
Les équipements programmés sur 2026-2030 sont les suivants :
Un projet majeur de Médiathèque/archives/HDV (coût prévisionnel de 12,5M€)

projet

Autres projets : Cité des Aînés, CTM (voirie), Création d'un nouveau Groupe scolaire sur le quartier Bas-Mas secteur République (friche Enedis)

Les travaux d'espaces publics programmés sur 2026-2030 sont les suivants :
Parc des Bruneaux, Place du Marché (voirie), Rue de la Paix (assainissement et voirie), Place du Breuil, Rue Dorian (voirie et réseaux), Giratoire du Mas (PDM / création d'un giratoire hollandais), Parking de la gare jusqu'à la Rue de la Tour de Varan (piste cyclable), Rue du Professeur Calmette jusqu'à la gare (piste cyclable - en partie à l'intérieur et en partie à l'extérieur de l'OPAH), Rue des Trois Ponts (piste cyclable), Place du centre – square Louis Blanc
On peut citer également les travaux d'aménagement qui seront liés au Programme Partenarial d'Aménagement GOSE, et aux abords de l'Unité Habitation Le Corbusier et du Site Le Corbusier (stade et Maison de la culture). Plusieurs millions d'euros seront nécessaires pour réaliser ces travaux.

Carte de synthèse du projet urbain développé sur le quartier ancien



3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

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, des espaces publics existants et de son environnement. La vacance importante du parc privé, l'inadaptation d'un certain nombre d'immeubles au développement d'une offre qualitative, et la persistance d'un tissu bâti très dense, conduisent à organiser la transformation lourde de plusieurs immeubles en intégrant si nécessaire des démolitions de dépôts, d'annexes dégradés en cœur d'îlot. Cette réflexion est intégrée dans la cohérence du projet global de centre-ville qui trouve une application opérationnelle continue depuis plusieurs années.

Ces opérations sont conduites sur des secteurs prioritaires et suivant une logique d'aménagement en cohérence avec le déploiement du projet urbain : 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…

3.2.2 Secteurs et opérations ciblées

Acquisitions foncières d'immeubles sous DUP d'ORI :

Sur le volet immobilier, il avait été décidé de coupler l'OPAH-RU (2020-2025) a une Opération de Restauration Immobilière (ORI) afin d'assurer la requalification durable du centre-ville en agissant lourdement sur la revalorisation complète de 18 immeubles du parc privé. Dès l'étude pré-opérationnelle des duretés foncières avaient été identifiés sur des immeubles dégradés en état d'abandon depuis plusieurs années. Ainsi, la concession d'aménagement confié à Cap Métropole prévoit une enveloppe financière pour se substituer à l'incapacité des propriétaires et assurer l'acquisition puis le traitement de certains biens dégradés.

Désormais, Cap Métropole est propriétaire de 9 immeubles sous DUP d'ORI qui feront l'objet d'un processus de recyclage immobilier développé dans l'article 3.3 volet immobilier.

Les acquisitions à réaliser sur ce volet sont maintenant presque toutes réalisées et permettent de confirmer le gabarit de traitement.

Acquisition prévisionnelle pour recyclage immobilier	***total Immeubles***	*logts*	*commerces/ locaux*
Nombre	**9**	45	11
Surface Utile	**3 400 m²**	2600 m²	800 m²

La convention opérationnelle prévoit également que l'aménageur traite l'ensemble des actions de portages immobiliers transitoires et préalables au traitement de l'immeuble par réhabilitation ou démolition : relogement des personnes, relocalisation ou révision des baux professionnels ou d'activités, gestion et neutralisation etc….

Convention de Veille et stratégie foncière tripartite Ville/ SEM/'EPORA

Saint-Etienne Métropole, la Ville de Firminy et l'EPORA se sont engagés par convention en 2022 et pour une durée de 6 ans à mettre en place un dispositif de veille et stratégie foncière sur la commune. Cette

veille foncière a pour objectif de mettre en œuvre des acquisitions par négociations ou par préemption par EPORA, au bénéfice de SEM ou des Villes dans le cadre de leur projet.
Ce dispositif est notamment adapté aux enjeux des secteurs de renouvellement urbain et/ou de lutte contre l'état de dégradation ou les menaces de ruine de certains immeubles d'habitation : agir sur l'habitat, le confortement des centralités, la sécurisation des espaces à risques, la préparation des fonciers majeurs sont notamment visés. Dans les secteurs non visés par la concession donnée à Cap Métropole ou par un projet déjà délimité par la commune, et sur des immeubles qui pourraient représenter un enjeu partagé et majeur, le portage foncier devient possible pour assurer un contrôle public et permettre dans un second temps le processus de recyclage immobilier.

3.2.2 Objectifs

Les projets d'aménagement d'espaces publics, de requalification de certaines rues, de démolitions vont entrainer une recomposition ponctuelle du tissu urbain. Ils ont pour objectifs de parfaire l'attractivité du centre-ville et de la commune en faveur des et des opérations immobilières. Toutefois, ces opérations se feront en cohérence avec l'histoire du tissu ancien en partenariat avec les services de l'ABF.

Les objectifs d'acquisitions portées par la concession d'aménagement de l'opération de traitement de l'habitat ancien du centre-ville de Firminy ont été atteint sur la période 2020-2025 ainsi d'ici 2030 le processus de recyclage immobilier poursuit son déploiement.

3.2.3 Indicateurs de suivi et de résultat

L'opération de restauration immobilière et les projets de recyclage immobilier (définition de projet, engagement de travaux, commercialisation ….) fait l'objet d'un suivi régulier au sein des groupes partenariaux constitués. Les aspects quantitatifs et qualitatifs sont détaillés annuellement dans le Compte Rendu d'Activité au Concédant (CRACL) de la concession d'aménagement Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du Centre-Ville de Firminy.
Sur tout le projet urbain de la ville de Firminy, les liens avec les opérations d'habitat seront identifiés : outre les dossiers de réhabilitation stricto sensu, l'observation des mutations juridiques et techniques du parc située au pourtour des secteurs aménagés sera instrumentée et explicitée.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

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 est visé d'améliorer la qualité de l'offre en agissant depuis la restructuration de l'offre privée dégradée jusqu'à l'amélioration de la gestion quotidienne des immeubles tout en passant par la modernisation thermique des logements.

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

projet

L'offre des bailleurs sociaux

Plusieurs bailleurs sociaux sont présents dans le secteur, où ils disposent d'immeubles modernes en bon état de fonctionnement et d'immeubles anciens réhabilités.

De nombreuses opérations de démolition-reconstruction de produits spécifiques ont été réalisées récemment et particulièrement dans le tissu urbain dense du centre-ville. La plus récente a été réalisé par Habitat et Métropole en 2024 avec la démolition de deux immeubles dégradés et la construction d'un immeuble de 4 appartements (2 T2 et 2 T4) et de 3 maisons individuelles (2 T3 et 1T4) au 71/73 rue Victor Hugo.

C'est pourquoi les besoins sur ce parc de logement sont limités mais étroitement articulés au projet déployé dans l'OPAH RU.

Ainsi une réflexion est en cours sur des immeubles dégradés au nord de la rue de la Loire, sur un site dont le portage foncier est assuré par la ville de Firminy en articulation avec les projets de recyclage immobilier de Cap Métropole : l'îlot Nord de la rue de la Loire faisant face à l'îlot « Martin Bernard » sur lequel une restauration globale est à l'étude.

Revalorisation du parc privé

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

1) Promouvoir des projets de réhabilitation lourde de qualité tant en monopropriété qu'en copropriété en :

- Recherchant le traitement de l'ensemble de l'immeuble, parties communes et logements et l'aménagement des cours et annexes ;
- Accompagnant les propriétaires occupants et bailleurs présents dans le développement de leur stratégie d'amélioration de leur patrimoine (volets Propriétaire Bailleur, Propriétaire Occupant, volet Copropriété) ;
- 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.

2) Mettre en œuvre un « recyclage foncier » via l'acquisition des immeubles dégradés en visant :

- L'acquisition des immeubles délaissés ou sans projet, notamment dans la poursuite de la procédure d'ORI ou suite au classement en insalubrité ;
- La programmation fine de produits logements de qualité car les projets sont initiés et contrôlés par la collectivité et son aménageur ;
- Le développement de filières qui ne trouvent pas les conditions de se déployer dans le « marché » : qualification des maîtres d'ouvrage, développement de produits d'accession en collectif, captation de projets alternatifs sur les locaux d'activités et de rez-de-chaussée ;
- Le portage foncier de commerces pour assurer une concentration de l'offre sur des secteurs stratégiques et la transformation des rez-de-chaussée d'activité pour y développer d'autres usages résidentiels ou collectifs.

3) Promouvoir l'amélioration technique de l'habitat existant par :

- La mobilisation, l'information et l'accompagnement systématique des propriétaires dont les immeubles font l'objet d'une gestion insatisfaisante et qui présentent des éléments techniques dangereux au titre des procédures LHI ;
- La protection des occupants des immeubles vétustes via le relogement ou un accompagnement ad hoc ;
- L'amélioration de la gestion et la modernisation technique des copropriétés de conception moderne ou ancienne ;
- Le traitement thermique des bâtiments anciens

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

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Descriptif du dispositif

Saint-Etienne Métropole via son opérateur pilote 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 complets 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 réhabilitation conforme avec les prescriptions.
Tous les projets de travaux font l'objet au préalable d'un permis de construire qui permet de vérifier cette conformité.
Le programme de travaux est une servitude « réelle » attachée à la parcelle et s'impose à tous les propriétaires successifs s'il y a vente.
Faute d'engagement des travaux, les propriétaires ont la possibilité de vendre leur immeuble à un tiers ou à la collectivité ou 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 agit sur les logements et le patrimoine et qui poursuit un triple objectif :

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

Enfin, la DUP d'ORI permet de mobiliser une ressource supplémentaire pour la réhabilitation du parc locatif via la défiscalisation dite Malraux, telle qu'elle est décrite dans l'article 199 du code des impôts : elle contribue donc à faciliter l'engagement des travaux de restauration complète pour certains

porteurs de projet, ce qu'a reconnu le législateur en étendant son utilisation dans les secteurs de renouvellement urbain (OPAH RU) en 2018.

Stratégie

Les 18 immeubles cibles de l'ORI ont été repérés dans le tissu urbain le plus ancien du centre-ville. Une telle concentration est à mettre en lien avec la perte d'attractivité du centre-ville.

De manière générale, les immeubles ciblés sont de petite taille (en moyenne 3 ou 4 logements) et présentent des caractéristiques communes avec :

- Un état de quasi-abandon dans des immeubles vides ou avec une occupation réduite à un propriétaire occupant ou locataire ;
- Des logements davantage médiocres qu'insalubres ;
- Des locaux professionnels souvent abandonnés ;
- La présence d'un propriétaire âgé ou en indivision de succession, sans projet ni capacité de projet, en « fin de parcours patrimonial » ;
- Des immeubles en vente dans un marché peu attractif.

Dans certains cas, des annexes vacantes (ateliers, dépôts immeubles délaissés en fond de parcelles) se trouvent sur les parcelles des immeubles choisis. Leur abandon nuit à l'habitabilité des immeubles.

Enfin, le choix des immeubles a été conduit en lien avec les partenaires de l'opération (Ville / SEM) sur la base de critères techniques, architecturaux, fonciers, patrimoniaux et urbains. Surtout, il vient appuyer stratégie municipale de requalification du centre-ville dont la mise en œuvre connaît des difficultés.

Les immeubles d'ORI ont été ciblés dans **3 secteurs d'intervention** :

- Le **« centre actif » (8 immeubles)** : plus ancien noyau urbain de la Ville, il se distingue par un tissu urbain ancien, dense mêlant fonctions commerciales et résidentielles dans des rues plutôt étroites et semi-piétonnes. Dans ce secteur, l'ORI a pour objet de participer à la volonté de redynamisation et renouvellement de l'offre commerciale. A ce titre, les immeubles ciblés se localisent sur les axes à vocation commerciale. Certains d'entre eux offrent d'importantes possibilités de restructuration de locaux commerciaux.

- L'îlot **« Martin Bernard / Victor Hugo » (4 immeubles) :** en lisière de centre-ville, l'îlot se caractérise par la présence d'habitat ancien (seconde moitié du XIXème). Il se compose de bâtiments d'habitation imbriqués les uns aux autres et d'annexes (garages et anciens ateliers). Ici, le choix des immeubles a été établi en vue de la réalisation d'un projet plus large de réaménagement du cœur d'îlot.

- Le quartier « **Voltaire / Gambetta » (6 immeubles) :** situé en lisière du centre-ville, le quartier est principalement résidentiel. Il se compose de rues perpendiculaires avec une juxtaposition d'immeubles de plusieurs époques (fin XIXème, années 1960) et de faible hauteur (R+2 à R+3). Dans ce secteur, les immeubles ont principalement été sélectionnés au regard des potentialités de restructuration et de valorisation immobilière.

projet

Carte des secteurs d'interventions et immeubles ciblés

La mise en œuvre de la procédure d'ORI a débuté en 2021 (choix de immeubles, délibération de SEM du 10/06/2021). Elle été finalisée au cours des premiers mois de l'année 2022 avec :

- Une enquête publique ayant eu lieu du 3 au 18 janvier 2022 ;
- La signature de l'arrêté préfectoral de DUP d'ORI le 4 mars 2022.

<u>Objectifs</u>

18 immeubles

Propriétés à engager avec la procédure d'ORI pendant l'opération	Immeubles	Logements
Nombre d'immeubles traités		
dont Copropriétés	*3*	*69*
dont Monopropriétés	*15*	

Le prrocessus de recyclage immobilier

<u>Descriptif du dispositif</u>

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 est engagé par Cap Métropole dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 23/11/2021. Ce processus consiste à réaliser un « 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 :

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

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

- Grâce aux moyens « publics » qui permettent de travailler en profondeur les immeubles (libération des lieux, déblocage des obstacles de propriété, servitude etc..)
- En assurant les études et prospectives permettant de donner la meilleure destination possible à l'immeuble en prenant en compte sa typologie, ses enjeux techniques, les financements susceptibles d'être déployés et les besoins et demandes de logement 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.

Bien qu'au démarrage de la concession en 2020, le volume de recyclage n'était pas précisément connu (dépendant de la capacité des propriétaires à conduire des projets, à réaliser les projets imposés par la procédure de restauration Immobilière, et du marché immobilier), l'exercice de ces 5 dernières années permet de délimiter désormais le gabarit des immeubles dont le portage foncier et recyclage doit être assuré par l'opérateur.

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

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

La programmation établie ci-dessous est à réaliser avant la fin contractuelle de la concession en novembre 2031), soit durant la période de cette deuxième OPAH RU.

GABARIT des ACQUISITIONS ENVISAGEES A TERME	4 600 m² de surface utile
GABARIT DES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION APRES PROCESSUS DE RECYCLAGE D'IMMEUBLES A REHABILITER	3 625 m² de surface utile
logement locatif privé (m² de SDP) :	1790 m²
accession à la propriété (m² de SDP) :	1170 m²
immobilier à vocation économique (m² de SDP) :	665 m²

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

Le maintien d'une offre locative privée à loyers maîtrisés

La majorité des immeubles dégradés et les plus frappés par la vacance structurelle du périmètre sont des immeubles collectifs à caractère locatif. Ce caractère doit être raisonnablement prolongé du fait que :

- L'alternative, c'est-à-dire, la mise en copropriété des petits immeubles n'est pas forcément souhaitable au vu de l'entretien durable des biens,
- Les logements locatifs du centre-ville sont adaptés à la demande des ménages du quartier, un parc privé abordable a tout sa place dans les parcours logements.

La remise sur le marché de logements locatifs de qualité constitue la programmation principale de l'opération. Il sera donc mis en place une stratégie de traitement à l'immeuble pour les cas prioritaires repérés.

Les financements sont calibrés :

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

projet

Les dispositions financières pour la réhabilitation du parc locatif privé, conformément aux priorités de la délégation locale de l'Anah et de Saint-Etienne Métropole, cibleront principalement la réhabilitation complète et qualitative des immeubles, et la remise sur le marché de logements conventionnés « Loc'Avantages » selon la règlementation fiscale en vigueur. Mais à la marge, des rénovations énergétiques de logements à enjeux par des propriétaires bailleurs peuvent être accompagnées.
Les modalités d'accompagnement se concentreront, en amont de l'accompagnement technico-financier vers un dossier de subvention, sur le renforcement du profil de Maître d'Ouvrage et du « mode projet » chez les propriétaires bailleurs, notamment les niveaux investisseurs du secteur dont il est attendu un souffle nouveau en relai des anciens propriétaires récurrents du centre-ville généralement essouffles et en fin de parcours patrimonial.

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

<u>Lien avec les autres dispositions</u>
Les projets d'investissement locatif en réhabilitation complète qui seront financés devront :

- Répondre complètement aux critères du dispositif « Ma Prime Logement Décent » de l'Anah pour le traitement de logements indignes ou dégradés ;
- Utiliser à bon escient l'ensemble des dispositions relatives à la requalification du patrimoine (opération façades, prescription de travaux de DUP d'ORI) ;
- Prendre en charge de la façon la plus opportune le besoin d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite (accessibilité des parties communes notamment) ;
- S'appuyer sur les bases de données à disposition dont le ficher LOVAC ;
- S'articuler avec les modalités d'interventions de Saint-Etienne Métropole pour la « Valorisation de parties Communes d'Immeubles collectifs » notamment pour la transformation de lots de copropriété non affectés à du logement en espaces résidentiels collectifs.

<u>Une veille sur le dispositif de conventionnement des logements sans travaux</u>

Le dispositif de conventionnement 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 Firminy, 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. Toutefois, la nécessité de maîtriser au mieux le déroulement de l'opération indique l'intérêt d'utiliser le conventionnement. En copropriété dégradée, le conventionnement d'un logement est une garantie « sociale » attachée à la perception de subvention majorée pour la réhabilitation des parties communes.

Dans le diffus, il est convenu que la convention sans travaux sera strictement limitée en nombre et au logement répondant strictement aux normes de décence, parties communes comprises.

projet

Objectifs pour les propriétaires bailleurs

Cibles	Nombre logements
Réhabilitation complète de logements locatifs conventionnés	40
Réhabilitation complète de logements « très sociaux »	10
Intervention ponctuelle en accompagnement du traitement des logements compris dans les copropriétés dégradées	5

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

La pérennité de la gestion des immeubles et de l'investissement résidentiel dans les quartiers est liée au développement de la propriété occupante, souvent minoritaire dans les quartiers d'habitat ancien dense.
Dans les immeubles les plus dégradés repérés, les propriétaires occupants sont d'ailleurs peu nombreux et régulièrement en fin de parcours résidentiel.
Dans les immeubles collectifs qui caractérisent le parc, ils sont d'abord présents dans les copropriétés et constituent parfois les seuls réels points d'appui pour promouvoir un meilleur entretien des immeubles au côté de bailleurs peu regardant sur le confort résidentiel réel de leur bien. Ainsi, c'est d'abord à travers les dispositions sur les copropriétés dégradées et fragilisées que cette cible sera considérée, qui n'exclut pas l'enjeu de rénovations plus lourdes des logements eux-mêmes.

Dans le contexte, on constate que beaucoup de propriétaires engagent des travaux par eux-mêmes sans l'intervention d'entreprise ou trop ponctuels.

Dans le cadre de l'opération les propriétaires occupants, demeurant dans des logements vétustes ou insalubres ou projetant de s'y installer, peuvent faire l'objet d'un accompagnement spécifique et adapté, à la fois technique et social. On s'attachera à conseiller les propriétaires pour promouvoir la qualité et la cohérence des travaux. Dans le cas où l'accompagnement du processus d'auto-réhabilitation pourrait être organisé par un intervenant compétent, la mobilisation du dispositif d'Auto-Réhabilitation Accompagnée de l'Anah pourrait être proposée.

On décline alors deux champs distincts :

- L'accompagnement des propriétaires occupants en place pour des travaux de salubrité, modernisation voire de réhabilitation de leur bien ;
- L'accompagnement de l'accession à la propriété pour des projets d'acquisition avec travaux sur des produits adaptés

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, peu nombreuses, sera considéré comme une priorité.

projet

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.
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 ((Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné).
Un soin sera apporté à la cohérence des projets menés à la fois sur le plan technique et financier, dans le respect des normes de sécurité et de salubrité. L'opération s'articulera avec les dispositions des autres partenaires : subventions, avances et acomptes proposés par l'Anah

<u>Accompagnement de l'accession à la propriété pour des projets acquisition travaux</u>

La promotion des projets d'accession dans le centre ancien est un axe fort de reconquête de l'attractivité du parc. Cette cible fera l'objet d'une animation ciblée auprès des accédants mais aussi des professionnels de l'immobilier.
Dans le cadre des opérations de vente à la découpe, les marchands de biens seront incités à proposer des produits adaptés et à faciliter les travaux des propriétaires qui assureront directement la réhabilitation des logements.

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 par Saint-Etienne Métropole (sous forme d'une « Prime Accession ») pour des ménages dont les ressources sont comprises dans le plafond dits du PTZ acquisition.
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

<u>Objectifs pour les propriétaires occupants et accédants à la propriété</u>

Cibles	Nombre logements
Rénovation énergétique	20
Rénovation lourde	10

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

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 et vétustes ne seront pas traités avec les dispositifs « lourds »

et les questions de sécurité sont en jeu dans l'ensemble du par cet pas seulement dans les situations les plus complexes.

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le traitement de l'habitat indigne fait l'objet d'une coordination locale entre les services de la Ville, de la Métropole, de l'Etat et de Cap Métropole.

L'objectif est de rechercher la solution la plus adaptée aux situations repérées avec l'ensemble des partenaires concernés.

La présente OPAH RU s'inscrit dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) qui affiche la volonté d'harmoniser le traitement sur chaque territoire ligérien.

Pour ce faire, la Ville de Firminy, Cap Métropole et les partenaires engagés dans la Lutte contre l'habitat indigne ont accès à la plateforme Signal Logement mise en place depuis fin septembre 2024 sur la Loire. Elle permet de centraliser les signalements et de partager l'information avec les partenaires. D'autres sources de repérage sont possibles : plaintes directement en mairie, signalements des travailleurs sociaux, repérage de terrain…

Des groupes techniques « Lutte contre l'habitat indigne » associent les différents services de la Ville, de la Métropole, l'Etat (DDT) et Cap Métropole et sont animées par la Ville de Firminy. Ces rencontres techniques suivent les différentes situations, permettent de prioriser le traitement des dossiers, de mettre à jour leur avancement et de définir une stratégie d'intervention partagée entre les différents acteurs. Cap Métropole apporte son expertise technique, son appui opérationnel dans la stratégie de traitement et dans sa connaissance du secteur.

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.

Le traitement des situations repose sur une méthode graduée des interventions :

- Le repérage des situations par le biais de plusieurs sources (plateforme « signal logement », plaintes des locataires en Mairie, signalements des travailleurs sociaux repérage de terrain des opérateurs de dispositifs, …) ;
- La réalisation d'un diagnostic complet de la situation intégrant une évaluation des désordres (qualification technique), de la situation globale (rapports locataires / propriétaires, état de propriété, typologie du bail, …) et une analyse sociale des ménages ;
- En fonction des conclusions d'expertises, une stratégie de traitement est définie, puis 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 des travaux d'office sauf lorsqu'une procédure d'insalubrité est lancée.

La Ville de Firminy est en charge :

- de la centralisation et de l'analyse des signalements ;
- de la mise en œuvre des procédures d'habitat indigne relevant des désordres liés à la santé ou à la sécurité des occupants (visites, rapports de visites, prise d'arrêtés de mise en sécurité ou du règlement sanitaire départementales, levée d'arrêtés) ;
- en cas de carence des propriétaires : hébergement ou relogement des occupants, conduite des travaux d'office et recouvrement des frais engagés auprès des propriétaires, selon les prescriptions des arrêtés.

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

L'objectif est d'aboutir à l'engagement et à la réalisation de travaux permettant la levée des procédures d'habitat indigne et le cas échéant la réintégration des occupants dans leur logements répondant aux normes d'habitabilité.

L'accompagnement des propriétaires est alors essentiel. L'animation de Cap Métropole au titre de l'OPAH RU permet de sensibiliser aux enjeux de dégradation de l'habitat, d'inciter à la réalisation des travaux et de guider les propriétaires dans le processus de sortie (visites, expertise technique, diagnostic complet, appui aux études de conception ou de maitrise d'œuvre, expertise technique, plans de financement, suivi des travaux, etc).

Les aides aux travaux de l'Anah et de la Métropole permettent d'appuyer cet objectif.

L'animation d'OPAH RU prévoit un appui de Cap Métropole aux collectivités dans la définition des stratégies d'interventions et, à titre ponctuel, un appui à **la conduite des travaux d'office ordinaires** (définition des travaux, rédaction des cahiers des charges, etc). Les stratégies d'intervention sont multiples : procédures coercitives classiques d'habitat indigne, opportunité de la substitution aux copropriétaires défaillants, de l'astreinte, mobilisation des aides Anah / Métropole, portage du foncier, portage des travaux, produits de sorties, financements correspondants, etc. Les analyses et les scenarii seront établis collégialement afin d'alimenter les aides à la décision.

Par ailleurs concernant l'accompagnement social des occupants, le travailleur social de Cap Métropole vient en appui sur la prise en charge des situations complexes.

Le lien avec le **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)** est central, garantissant l'appui technique, juridique et méthodologique nécessaire aux actions locales.

La mission d'appui de **Cap Métropole** intervient en soutien technique et stratégique, facilitant l'animation du groupe partenarial, la formation des acteurs, et la capitalisation des expériences.

L'ADIL de la Loire est partie prenante de ces interventions via les missions de conseils et d'expertises prodiguées auprès des habitants qu'ils soient locataires ou propriétaires, et des collectivités.

La réalisation des objectifs de la lutte contre l'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. Les situations d'indignité traitées sans mise en œuvre des procédures seront également portées à connaissance des partenaires (Ville, Métropole, Etat, Cap Métropole, etc).

projet

Vers un déploiement du permis de louer

Dans le cadre du groupe communal lutte contre l'habitat indigne, il a été identifié que des logements manifestement vétustes présentant des dysfonctionnements et/ou des manquement au RSD et au décret décence pouvant être aussi caractérisés d'indignes ou très dégradés continuent à être proposés à la location sans qu'aucune vérification préalable à la mise en location ne puisse être possible.

Devant ce constat, le déploiement ciblé d'un permis de louer permettrait de réintroduire une forme de contrôle minimal, notamment dans les segments locatifs diffus les plus problématiques, tout en apportant un levier d'intervention supplémentaire et permettant d'un point de vue opérationnel d'initier un nouveau dialogue « incitatif » en amont avec les propriétaires bailleurs. Cette action est détaillée dans le volet spécifique de la convention car elle se veut expérimental en secteur d'OPAH-RU dans un premier temps. Toutefois, elle reste fortement liée aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne portée par la Ville de Firminy et l'ensemble des partenaires compétents.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs en matière de LHI ne sont pas quantifiés au préalable car toutes les situations repérées doivent faire l'objet d'un traitement alors que l'issue opérationnelle reste variable en fonction des situations recoupant de nombreux paramètres techniques, sociaux, financiers. (Dysfonctionnement du bâti, situation des occupants, capacités des propriétaires …)

Un des objectifs fortement liés à la lutte contre l'habitat indigne que l'on retrouvera dans le volet action spécifique de la convention est :

- Mettre en œuvre l'autorisation préalable de mise en location dite « permis de louer » sur certaines rues du périmètre d'OPAH-RU.

3.4.3 Indicateurs de suivi et de résultat

Malgré des objectifs non quantifiés, plusieurs indicateurs seront recensés (à minima) :

- nombre de réunion partenariale
- nombre de repérage
- nombre de visites techniques
- nombre de procédure enclenchée
- nombre d'accompagnement des propriétaires
- nombre de logement financé dans le cadre de l'OPAH-RU
- nombre de dossier conduit en travaux d'office

projet

3.5. Volet copropriété en difficulté

Les ensembles complexes que représentent les copropriétés nécessitent une véritable vigilance dans un contexte de marché déprécié et d'une 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 et de traiter les quelques immeubles le plus dégrafés.

Les copropriétés modernes sont très nombreuses. Une partie d'entre elles subit un vieillissement technique qui couplée à une dévalorisation des produits aboutit progressivement à une fragilisation de la gestion financière des immeubles.

Les dysfonctionnements concernent principalement la gestion des immeubles. Les copropriétés anciennes sont dépourvues de gestionnaire.
Pour les immeubles récents, les données recueillies par le registre des copropriétés montrent que la gestion courante de plusieurs ensembles « modernes » (une dizaine) est fragilisée par des dettes significatives. 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 syndics et copropriétaires. Dans tous les cas, une analyse 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.

- ⇨ **Copropriétés anciennes** :
  - Veiller à l'amélioration rationnelle des parties communes des immeubles de sorte à rendre plus attractive une offre de logement dont les parties privatives sont aisées à requalifier ;
  - Requalifier lourdement les copropriétés les plus dégradées dans lesquelles le cumul de la dégradation des parties communes se couple d'un abandon technique au moins partiel des logements et de difficultés de gestion majeures.

- ⇨ **Copropriétés modernes** : veiller à la remise à niveau technique et thermique et aider à la sécurisation de gestion des immeubles en voie de fragilisation ;

De manière générale l'accompagnement se veut global et selon une logique pérenne de type « plan de patrimoine » afin d'enrayer la spirale de dégradation que subissent les immeubles collectifs du centre-ville.

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence le besoin d'intensifier l'accompagnement des copropriétés.

Pour obtenir une photographie plus exhaustive des copropriétés du secteur, et le cas échéant faire ressortir des thématiques complémentaire, <u>un dispositif de veille et observation des copropriétés (VOC)</u> est mis en place dans le même temps que le renouvellement de l'ensemble des 5 OPAH RU des périmètres de renouvellement urbain, dont celui de Firminy Centre-Ville : 2026-2028.

D'autres actions visant à compléter le process d'accompagnement des copropriétés seront étudiées et proposées à partir de 2027 en lien avec les réflexions sur le futur PLH (type POPAC, etc).

<u>Traitement des copropriétés anciennes :</u>

L'enjeu porte sur :

- l'amélioration des parties communes des immeubles de manière à rendre plus attractive une offre de logement dont les parties privatives sont faciles à requalifier ;
- 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.

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'aspect visuel de ces bâtiments ainsi que leur entretien est déterminant dans le projet global de revitalisation du centre-ville.
L'action sera déployée principalement sur les immeubles les plus techniquement dégradés. Le déclenchement de la mobilisation des propriétaires via une procédure d'habitat indigne pourrait être envisagé 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 cohérent des parties communes de copropriétés médiocres est prévue. Cette action sera largement coordonnée avec le repérage des éléments communs dangereux, proposée en accompagnement des processus de valorisation (mutation, travaux) des propriétaires en place ou nouveaux, et 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).

L'objectif est de requalifier les copropriétés en intervenant sur leur organisation, leur cadre fonctionnel et financier, en vue d'une prise de décision et d'un vote de travaux global ou échelonné. L'aspect visuel de ces bâtiments présents sur l'ensemble du périmètre ainsi que leur entretien est déterminant dans le projet global de revitalisation du centre-ville.
Ce volet est d'autant plus important du fait du de la tendance de fond amenant régulièrement de nouveaux immeubles à être mis en copropriété dans le secteur, et ce pas toujours dans les meilleures conditions.
L'action sera déployée principalement sur les immeubles les plus techniquement dégradés. Il est prévu de poursuivre le dispositif d'ORI couplé aux dispositifs de « copropriétés dégradées » pour la requalification de quelques immeubles dont la réhabilitation conjointe des logements et des parties communes apparaît absolument nécessaire (quelques unités).

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

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, de locataires fragiles et de bailleurs sensibles à la portée sociale de leur investissement. L'analyse préliminaire initiale et le mode de traitement de l'immeuble laisseront donc une place importante à cette dimension :

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

Une action complémentaire d'appui à la réalisation de travaux de mise aux normes et de propreté des parties communes sera développée sur les copropriétés correctes à médiocres. Cette action sera largement coordonnée avec le repérage des éléments communs dangereux, proposée en accompagnement des réhabilitations des logements des propriétaires en place ou nouveaux, et avec un lien avec les gestionnaires.

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

<u>Traitement des copropriétés modernes :</u>

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 sur les copropriétés modernes repose largement sur des dispositifs de droit commun et particulièrement « Ma Prime Rénov' Copropriétés ». Elle est facilitée par la mise en place d'outils de veille active (registre des copropriétés) et l'augmentation des obligations réglementaires (DPE collectif, PPPT, carnet d'entretien) bien que ne couvrant pas de fait les copropriétés les plus anciennes et désorganisées. A ce titre l'expérimentation développée par l'Anah permettant de déroger aux critères de gain énergétique du dispositif MPR en cas d'infaisabilité objective (technique, financière) est particulièrement cohérent pour adapter la démarche de traitement énergétique des copropriétés aux immeubles de centre-ancien qui, de fait, ont plus de contraintes et moins d'opportunités de gains.

Au côté des enjeux de l'animation à réaliser en partenariat avec l'ALEC et l'ADIL, l'opération se déploiera plus spécifiquement sur les immeubles à forte fragilité (impayés, propriétaires impécunieux) repérés dans le cadre de diagnostics multicritères : social, technique et organisationnel. Si aucun processus de restructuration n'est apparu nécessaire, il est prévu d'avoir recours aux dispositifs les plus adaptés en fonction de l'analyse spécifique de chaque situation :

- Droit commun « Ma Prime Rénov' Copropriétés » et expérimentation « petites copropriétés de centre-ancien » de l'Anah pour le financement collectif des quotes-parts de travaux des propriétaires avec primes individuelles aux copropriétaires occupants modestes ;
- Dispositifs complémentaires de Saint-Etienne Métropole d'aide aux syndicats et primes aux propriétaires occupants modestes ;
- Dispositifs de « copropriété fragile » pour parvenir à la modernisation thermique dans un

contexte de gestion délicate mais non lourdement affectée ;

- 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 ;
- Dispositif de « valorisation des parties communes dans le cadre de rénovation énergétique concomitante afin de compléter la cohérence globale du programme et l'avancée dans le plan de patrimoine avec une intervention à l'intérieur des cages des allées et locaux communs ;
- Aide à l'ingénierie pour parvenir à surmener les barrières l'entrée que sont les audits/simulations énergétiques et les études de Maîtrise d'œuvre.

<u>Mise en œuvre opérationnelle</u>

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

- aide au redressement, qui portera systématiquement sur les immeubles les plus dégradés
- aide à la maîtrise d'ouvrage pour la conception, le vote du programme de travaux, la mobilisation des aides financières, et le suivi technique et financier des travaux d'amélioration des parties communes.

L'accompagnement de programmes de travaux globaux et cohérents avec les besoins du bâti sur les copropriétés anciennes repose largement sur les dispositifs suivants :

- ⇨ Aides aux Copropriétés labélisées « Dégradées » de l'Anah et Saint-Etienne Métropole dont une majorité en lien avec le PIC – Plan d'Initiative Copropriétés de l'Anah ;
- ⇨ Aide de l'Anah pour les copropriétés médiocres sous le coup d'une procédure ordinaire au titre de la LHI ;
- ⇨ Aides à la « Valorisation des Parties Communes » de Saint-Etienne Métropole pour les copropriétés les moins dégradées mais en besoin/demande d'amélioration.

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.

Préfinancement des subventions, prêts aux travaux

Dans tous les cas, l'analyse de la trésorerie du syndicat et la stratégie d'appels de fonds fera l'objet d'une vigilance particulière. Le passage par des prêts copropriété est souvent une condition de stabilisation et son impact sera présenté en lien avec les syndics.

Pour les projets de requalification des copropriétés, et particulièrement les plus fragilisée, le préfinancement des aides publiques est un facteur important de réussite.
La mobilisation de prêts et d'avance de subvention sera mis en œuvre avec les financeurs mais aussi avec les organismes financiers et notamment Procivis qui est intervenu sur certains dossiers de grandes copropriétés dans le territoire de SEM ces dernières années.

projet

3.5.2. Objectifs

Syndicats de copropriétés dégradées ou fragiles à traiter	Objectifs OPAH-RU 5 ans	Action redressement
Copropriétés modernes	3 soit environ 75 logements	Si situations justifiées
Copropriétés dégradées (via ORI ou hors ORI)	5 soit environ 20 logements	Systématique
Copropriétés anciennes valorisables	8 soit environ 30 logements	Si situations justifiées

3.5.3 Indicateurs de suivi et de résultats

- nombre de copropriétés repérées via l'exploitation des données Coproff, RNIC
- nombre de copropriétés identifiées fragiles et dégradées via le VOC
- nombre de copropriétés engagées dans un programme de travaux
- niveau de performance énergétique atteint avant et après travaux
- nombre de copropriétés avec syndic professionnel, bénévole ou non organisées
- nombre de rencontres avec les syndics ou conseils syndicaux ou copropriétaires
- nombre animations territorialisées
- identification des facteurs de réussite et les points de blocage
- délais moyens des accompagnements et des prises de décisions

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Cette thématique de rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique sera déployé en lien étroit avec le Service Public de rénovation de l'Habitat (SPRH) mis en œuvre par Saint-Etienne Métropole sur l'intégralité de son territoire dans le cadre du Pacte Métropolitain France Rénov'.

L'action de Saint-Etienne Métropole en faveur de la rénovation énergétique porte tout d'abord sur la volonté de structurer une offre de service locale et gratuite pour tous les ménages sans conditions de ressources. Il s'agit de simplifier le parcours usager avec un guichet unique d'accueil animé par Rénov'actions 42 et délivrer un premier niveau d'information.

Ainsi les ménages concernés par le dispositif d'OPAH-RU pourront être réorientés vers CAP Métropole qui disposera d'un accès à l'outil CRM (Customer Relationship Management) développé par Renovactions 42. Il a pour objectif de collecter, centraliser et gérer les informations des contacts et prospects afin d'optimiser le suivi personnalisé des projets. Dans le respect de la Réglementation Générale sur la Protection des Données (RGPD), celles-ci peuvent être diffusées (de manière stricte) et traiter par CAP Métropole si le contact est éligible au dispositif OPAH-RU.

Le parc ancien du périmètre présente des caractéristiques médiocres à l'instar des secteurs d'habitat ancien peu valorisés et donc des logements potentiellement énergivore et enclin au développement de la précarité énergétique des ménages.

Le parc de logement public en marge du périmètre a fait l'objet d'une attention particulière ces dernières années et plusieurs immeubles ont fait l'objet d'une rénovation énergétique globale. Cette

projet

dynamique doit se poursuivre en plein cœur de ville sur des bâtiments nécessitant une stratégie patrimoniale plus complexe.

Sur le parc de logement privés, les résultats de la précédente OPAH-RU ainsi que l'étude pré-opérationnelle ont montrés des interventions très diffuses et hétérogènes dans les immeubles anciens. Les propriétaires ont privilégié une approche poste par poste étalé dans le temps sans aucune stratégie patrimoniale. Ainsi, l'animation pro-active d'aller-vers déployé à nouveau dans la présente OPAH-RU en continuité du SPRH reste nécessaire pour repérer les logements nécessitant des travaux de rénovation énergétique plus important en lien avec les problématiques du bâti ancien de centre-ville dans un marché en perte d'attractivité.

Néanmoins, une identification raisonnée des cibles est proposée afin que l'OPAH-RU puisse répondre aux besoins les plus complexes avec une approche multi-thématique (énergie et dégradation) dans la majorité des cas. Après une analyse de chacune des demandes, CAP Métropole délivrera un accompagnement personnalisé sur les projets les plus complexes et pour les ménages éligibles au dispositif de l'OPAH-RU. Pour tous les contacts, le volet énergétique est systématiquement étudié par l'opérateur et un conseil sera apporté aux propriétaires. En effet, la connaissance fine du terrain et le partenariat étroit avec les différents acteurs doit faciliter la « diffusion » des bonnes pratiques vers tous les maîtres d'ouvrage, y compris ceux qui souhaiteraient réaliser eux-mêmes les travaux.

En complémentarité du SPRH, l'OPAH RU va permettre de déployer activement en secteur de renouvellement urbain cette ambition de façon quasi systématique dans les projets de reconstitution lourde de l'offre (réhabilitation complète, traitement de copropriété). Les immeubles « en recyclage » font l'objet d'études et de prescriptions adaptées en termes d'isolation particulièrement en bâti ancien : meilleure appréhension des enjeux d'étanchéité et des transferts d'humidité, matériaux bio-sourcés, confort thermique d'été etc…

Le traitement des copropriétés énergivores reste un enjeu important sur le centre-ville de Saint-Etienne et nécessite un accompagnement de longue durée. Un gisement a été étudié par CAP Métropole sur la précédente OPAH-RU et l'accompagnement déployé a permis d'aboutir à la réalisation de travaux de performance énergétique sur plusieurs immeubles alors que pour d'autres l'accompagnement reste actif et doit se poursuivre sur la présente OPAH-RU afin d'assurer une continuité et permettre un aboutissement à la hauteur des objectifs.

Enfin, le VOC qui doit être mis en place suivant les préconisations et objectifs décrits au §3.5.1, s'appuiera aussi sur toutes les données corrélées aux caractères et performance énergétique des copropriétés. Il permettra de compléter la première étape de la stratégie de repérage et **qualification des gisements**, première étape nécessaire à un déploiement efficace de l'aller-vers les syndicats de copropriétés.

projet

3.6.2 Objectifs

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

Performance énergétique	Objectifs prévisionnels OPAH-RU 5 ans	Objectif réglementaire performance énergétique
Propriétaires occupants Lutte contre la précarité énergétique	20	Gain de 2 classes du DPE
Propriétaires bailleurs privés	10	Gain de 2 classes du DPE
Copropriétés	Cf Volet copropriété	

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les enjeux d'accueil et de maintien des ménages vieillissants et des personnes en situation de handicap répondent à une logique de service à la population en lien avec la proximité des services, des équipements, des commerces, des lieux de vie et d'animation. Il convient d'apprécier en premier lieu la situation du ménage et ses besoins. Pour ce faire, l'articulation avec la Maison Loire Autonomie et la Maison Départementale des Personnes Handicapées est recherchée.

C'est pourquoi le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat sera directement pris en compte dans le Service Public de Rénovation de l'Habitat. Cap Métropole contribuera au repérage des ménages et à leur orientation vers le parcours Autonomie du SPRH qui assurera un accompagnement spécifique (aides à la personne, AMO Ma Prim'Adapt, etc).

3.7.2 Objectifs

L'OPAH RU contribuera à l'efficacité des dispositifs de conseils et d'orientation sur ce dispositif.

3.7.3 Indicateurs de suivi et de résultats

- Nombre d'orientations vers le SPRH

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Les dispositions prévues dans l'OPAH RU cherchent la mobilisation du plus grand nombre de propriétaires au dessein du projet d'ensemble et d'un « développement social urbain ». Elles favorisent l'implication des habitants dans la gestion de leur lieu de vie à l'échelle du logement, de l'immeuble, de l'ilot voire même du quartier. Elles cherchent à qualifier les propriétaires en maîtres d'ouvrages, c'est-à-dire les rendre plus responsables des travaux d'entretien courant pour une meilleure gestion de leur patrimoine à long terme. Elles cherchent aussi à responsabiliser d'avantage les propriétaires occupants en fonction de leur capacité à agir (situation personnelle, situation financières ...) et en rapport avec les besoins de leurs bâtiments.

projet

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 social et financier personnalisé pour les propriétaires en situation précaire qui réalisent des travaux (dossier individuel en monopropriété ou dossier collectif dans les copropriétés),
- Accompagnement social renforcé des locataires des logements concernés par une procédure LHI

Dans les immeubles sous DUP de Restauration Immobilière, s'agissant d'une opération d'aménagement, l'aménageur aura le relogement à sa charge. Les besoins en relogements sont identifiés et anticipés. Cap Métropole alimentera la plateforme eRime au fur et à mesure de l'avancement des situations pour expliciter ces actions de relogement.

Il est noté que certains propriétaires occupants ne seront pas en capacité financière de réaliser les travaux. La vente de leur bien ne suffira pas pour couvrir l'achat d'un nouveau logement. Un accompagnement social leur sera proposé afin de les orienter vers un logement locatif social, sous réserve de leur adhésion à cette démarche.

Compte-tenu du profil socio-économique fragile de la majorité des propriétaires et locataires concernés par les opérations, une offre graduée d'accompagnement est nécessaire. Pour cela, plusieurs types d'interventions sont envisagées, conjuguant des actions préventives et des actions curatives. Aussi, un travail partenarial sera mis en place entre le travailleur social de Cap Métropole attaché à l'équipe d'animation de l'Opah-Ru) et les travailleurs sociaux de droit commun qui connaitraient déjà le ménage ou seraient susceptibles de lui apporter une aide spécifique. Tout autre organisme pouvant intervenir dans ce champ de compétence pourra également être mobilisé (les syndics de copropriétés, CAF, MSA, Département, CCAS, Action logement ….). Ce travail partenarial sera effectué sous couvert du respect du secret professionnel (article 411 et suivants du CASF et article 223-13 du code pénal)

Le déroulement de l'accompagnement social avec l'appui de Cap Métropole

Après avoir obtenu l'adhésion du ménage, un diagnostic social, administratif et financier est réalisé par la chargée de mission sociale de Cap Métropole. Il permettra de définir avec le ménage les besoins en termes d'accompagnement ainsi que les objectifs et les démarches à entreprendre, en articulation avec les partenaires et les dispositifs concernés :

- de manière générale, démarches d'accès aux droits

- demande de logement social, mobilisation des bailleurs sociaux

- mobilisation des dispositifs existants dans le PDALHPD : mobilisation du FSL (accès, maintien, mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement…) mobilisation de la Commission Logement territorialisée (labellisation des publics prioritaires, mesures de bail glissant…)

- offre de logements et d'hébergements adaptés aux publics spécifiques (mobilisation d'Action Logement, du SIAO…)

- mobilisation d'un service de gestion locative adaptée

- mesure d'accompagnement du financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires : prêts bancaires (prêt avance rénovation, éco prêt MPR…), recherches de subventions subsidiaires (fonds d'aides spécifiques tels que caisses de retraites, associations, fondations).

- mesures propres aux copropriétaires en difficulté

- enquêtes revenus dans le cadre de l'accompagnement des copropriété fragiles et dégradées

L'adhésion du ménage recherchée tout au long du processus est requise pour assurer l'accompagnement social et atteindre les objectifs fixés. En cas de non -adhésion, il pourra être décidé de mettre fin à cet accompagnement et une réflexion sera conduite avec les partenaires pour les suites à donner.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU de Firminy s'inscrit dans une stratégie globale de valorisation du centre ancien, d'amélioration du cadre de vie, de lutte contre la dégradation du bâti et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le projet de reconquête de l'attractivité résidentielle repose sur le principe de valorisation du patrimoine dans un contexte où la production de logements neufs est marginale. Cette action peut être prolongée car beaucoup d'immeubles mitoyens plus modestes et moins visibles recèlent néanmoins un intérêt particulier et, de ce fait, restent à valoriser. L'action portera principalement sur l'embellissement des façades, mais également sur la prise en compte des éléments intérieurs lors des réhabilitations complètes.

Le volet patrimonial reposera en premier lieu sur l'approfondissement de la prise en compte des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable : analyse précise des demandes d'autorisation, information et médiation à partir de ce règlement pour qu'il soit mieux compris et respecté par les propriétaires et les professionnels de l'immobilier. La Ville de Firminy développe une attention particulière sur le règlement SPR de Firminy Vert qui doit d'étendre au SPR du centre ancien

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

La Ville de Firminy a également mis place un dispositif financier pour aider sa population à entreprendre des travaux d'amélioration énergétique ayant pour but de réduire les consommations d'énergie dans l'habitat ancien (logements construits avant le 1er janvier 2005). Le budget communal lié à ce dispositif est de 90 000 € par an avec un bonus de 1000€ pour les projets dans le périmètre OPAH.

Intégration des dimensions patrimoniales et environnementales dans l'animation d'OPAH RU les projets de restauration immobilière

Les enjeux réglementaires politiques et programmatiques sont bien posés sur le territoire. Ainsi, l'animation du dispositif peut intégrer ces dimensions sur le périmètre d'OPAH RU dans le cadre des missions réalisées de conseil et de maîtrise d'ouvrage des opérations de recyclage immobilier.

Conseil aux propriétaires : dans l'exercice des missions de conseils, l'animateur d'OPAH RU intègre systématiquement les dimensions patrimoniales et environnementales et favorise la médiation sur ces

projet

enjeux et ce auprès de tous les intervenants, propriétaires, entreprises etc… . Cette médiation repose sur une information ciblée des règles patrimoniales mais aussi l'intégration des « bonnes pratiques » respectueuse de l'environnement, sur les choix de matériaux, leur mise en œuvre et le traitement des déchets par exemple.

Mise en œuvre des projets de recyclage immobilier. La maîtrise d'ouvrage conduite par l'opérateur des opérations de recyclage immobilier intègre les dimensions patrimoniales et environnemental à tous les niveaux de sa démarche :

- Choix d'architecte du patrimoine pour tous les immeubles remarquables
- Intégration de la performance thermique optimale pour les projets, en visant les LABEL C ou B
- Veille au plus grand respect des nouvelles règles concernant le tri et la valorisation des matériaux
- Expérimentation pour développant des process innovant que ce soit pour les choix techniques et le concours au développement de filières d'économie circulaire sur le territoire.

3.9.3 Objectifs

Atteindre 50% des aides communales distribuées dans le périmètre de l'OPAH, 70% de ces 50% devront concernés des travaux d'isolation (murs et toitures) et de reprises de façades.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique de l'OPAH RU renvoie à plusieurs dimensions intrinsèquement liées à l'activité du bâtiment d'une part, et l'activité de proximité qui concourt à l'attractivité du quartier.

Mobilisation de la filière économique Bâtiment et Travaux Publics dans l'éco-rénovation du bâti

Les travaux de réhabilitation des immeubles mobilisent en premier lieu le tissu des entreprises locales. Le partenariat avec la fédération du bâtiment et la chambre des métiers permet d'assurer une information adaptée des chantiers à conduire à la fois par les maîtres d'ouvrage public mais aussi privé. Cette mobilisation vient compléter particulièrement le travail accomplis depuis plusieurs années par RENOV'ACTION 42 pour le champ de la performance énergétique. La qualification des entreprises en est une clef essentielle (qualification RGE), qui est aussi une condition pour l'obtention des aides prévues dans la présente convention par les porteurs de projet privés.

Des objectifs d'insertion par l'économie au bénéfice des ménages du territoire

Dans le cadre de la convention ANRU, les travaux de bâtiments et d'espace publics font l'objet de clauses d'insertion au bénéficie de l'insertion par l'emploi des ménages stéphanois en partie spécifiquement du quartier. L'animation du réseau d'acteurs et le rapprochement entre les structures d'accompagnement et des entreprises est une action continue réalisée par Saint-Etienne Métropole. La convention ANRU détermine les objectifs en quantité d'heures d'insertion ; ces heures sont affectées, marché par marché et lot par lot au moment des consultations, et s'imposent à tous les porteurs de projet, et notamment Cap Métropole.

projet

Le commerce du centre-ville est manifestement en perte d'activité progressive malgré des atouts importants. Pour enrayer la tendance, la commune s'est dotée d'un certain nombre d'outils tels que l'association des commerçants « Les Vitrines de Firminy » qui a pu dresser un état des lieux des commerces et entreprendre quelques actions sur la Ville (défilés de mode une fois par an au Firmament notamment, braderie, Marché de Noël, …).

Elle souhaite préserver la diversité de ses commerces alimentaires autour de la Place du marché, de la Place du Breuil et de l'Avenue de le Gare et envisage une mutation de ses rez-de-chaussée commerciaux principalement rue Victor Hugo et sur le bas de la rue Verdié. Concernant la rue Jean Jaurès, un travail a été accompli et il reste à ce jour seulement deux locaux vacants.

Un Chargé de prospection et développement commercial met en œuvre le plan d'actions et affine la stratégie commerciale de la commune qui repose sur 4 axes :

Axe 1 : renforcer les axes les plus fragiles en cœur de centre-ville et préserver la diversification de l'offre commerciale :

- Créer de fiches individualisées à partir de l'étude réalisée sur la vacance (étude Bérénice)
- Acquérir ou louer des locaux vacants pour mettre en place des loyers progressifs ou boutiques éphémères

Une boutique éphémère a été mis en place au 6 rue de la Paix en début 2025. Plusieurs demandes ont été faites mais il y a eu une seule concrétisation.

L'instauration d'un droit de préemption commercial est actuellement à l'état de réflexion.

- Travailler sur une prime à l'installation pour les rues ciblées
- Mettre en place une démarche pro-active de recherche d'enseignes : contact pris auprès d'une cinquantaine d'enseignes mais sans suite pour la plupart, d'autres sont en réflexion et voient si elles peuvent changer leurs conditions d'installation (discussion par rapport au nb d'habitants puis au nb de m²)
- Faire un diagnostic qualitatif du commerce du centre-ville (analyse CA, questionnements sur la transmission des commerces) : études réalisées par la CCI.
- Inciter à l'implantation de commerces artisanaux et de bouches dans les locaux vacants

Il existe une taxe sur les friches commerciales instaurée par une délibération communale du 29 septembre 2015 mais elle n'a jamais été appliquée.

- La création d'un alignement commercial est prévue dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Celui-ci devrait impacter la Rue Benoît Frachon, la Place du Marché, la Rue Martin Bernard, la Rue du Marché, la Rue Victor Hugo, la Rue de la Paix, la Place du Breuil, la Rue Jean Jaurès, la Rue Verdié, la Rue du 8 Mai 1945, l'Avenue de la Gare, la Rue Louis Blanc, la Rue Limouzin, la Rue Voltaire, la Rue Gambetta, la Rue Gabriel Mourier, la Rue Ledru-Rollin, la Rue Raspail, le Boulevard Fayol.

Axe 2 : mettre en valeur la qualité des espaces publics :

- Travailler sur une nouvelle charte de matériaux des espaces piétons en lien avec la nouvelle Place du Breuil (piétonnisation de la rue du Marché en juin 2025)
- Etudier la réfection de la rue de la Paix, de la Rue Traversière, et de la rue Martin Bernard une fois le projet de réaménagement de la Place du Breuil et de la Médiathèque mis en œuvre : en cours sauf pour la rue Traversière
- Harmoniser la signalétique en faveur des commerces (parkings, totems et SIL)

projet

- Matérialiser l'entrée du centre-ville commerçant (matériau, signalétique)
- Aider l'association « Les Vitrines de Firminy » à pérenniser et ou développer leurs animations : mise en place d'une subvention communale annuelle au bénéfice de l'Asso

Axe 3 : accompagner les commerçants dans la mise en valeur de leur commerce :

- Accompagner les porteurs de projets sur l'aspect visuel de leur commerce : aide à la constitution de dossiers d'urbanisme, orientation sur les dispositifs d'aides existants, …
- Mettre en place un livret « charte enseigne, devanture et terrasse » reprenant les principes du SPR et du RLPi.
- Actualiser et diffuser le livret d'accueil des commerçants : guide donné par chargé de mission Commerce/Artisanat réglementaire

La Ville transmet aux commerçants qui s'installent sur le territoire un dépliant RLPi ainsi qu'un guide leur présentant les démarches à réaliser et la réglementation qui leur est opposable.

Axe 4 : prendre en compte les nouveaux comportements de la clientèle :

- Mise en place d'un espace de co-working (1 rue Basse Ville au printemps 2025 en dehors du centre-ville dans la zone des Prairies)
- Développement des outils numériques par l'association « Les Vitrines de Firminy» (site internet) et accompagnement des commerçants dans leur intégration des outils de géoréférencement (google, pages jaunes, waze, …) , mise en place d'un annuaire sur le site de la Ville alimenté par la Ville : adresse, horaires, type d'activité, lien vers google maps, téléphone, lien fb, lien mail)

Les actions de réhabilitation complète des immeubles vont permettre d'interagir sur l'appareil commercial : interventions sur les emprises et les façades commerciales, reconfiguration des rez-de-chaussée lors des opérations de recyclage immobilier.

L'adaptation de l'offre de locaux de rez-de-chaussée sera largement élaborée à partir des processus de recyclage immobilier et de portage public. La requalification entière d'immeubles s'accompagnera d'une réflexion sur la redistribution complète des lots. Cap Métropole veillera à assurer une cohérence des interventions entre les travaux de réhabilitations d'habitats et la partie devantures commerciales.

3.10.2 Objectifs

Du point de vue de l'économie des entreprises du bâtiment, l'OPAH-RU **devrait permettre de générer xxx millions € de travaux en 5 ans**, au bénéfice du tissu économique local.

Les projets de portage foncier, recyclage immobilier et de construction neuve devrait permettre l'offre d'une **dizaine de cellule complètement renouvelée ou neuve**, sur le secteur centrale rue de la Paix/ rue du marché et rue Martin Bernard

3.10.3 Indicateurs de suivi et résultats

- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux générés par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises mobilisées

projet

3.11. Volet spécifique : Lutte contre la vacance et régularisation des pratiques locatives

3.11.1 Descriptif du dispositif : Zéro logement vacant

La vacance de l'habitat privé est prégnante sur le territoire métropolitain. Elle est contre-productive face aux enjeux d'attractivité immobilière du territoire car elle participe à la dégradation du bien, à la perte de valeur immobilière et de dynamisme du territoire.
Face à ce constat, Saint-Etienne Métropole et la Ville de Saint-Chamond affichent leur volonté commune d'expérimenter sur le périmètre la démarche Zéro Logement Vacant. Ces logements inoccupés constituent un gisement foncier de remise sur le marché participant pleinement aux enjeux de réinvestissement immobilier, de rénovation de l'habitat et à l'enjeu environnemental de lutte contre l'artificialisation nette des sols.
Un observatoire de la vacance est désormais actif ; il est conduit conjointement par la Métropole et par l'agence d'urbanisme Epures. Sur la base de l'exploitation des données LOVAC, il permet de suivre l'évolution de la vacance, d'approfondir sa connaissance et de repérer les poches de concentration.

Dans le cadre de la présente OPAH RU, la Métropole souhaite confier à Cap Métropole une mission d'accompagnement renforcé visant à approcher les propriétaires des logements vacants, qualifier et analyser la vacance afin d'envisager des solutions de sortie. Cette approche de terrain viendra alimenter les réflexions de l'observatoire et du PLH.

Saint-Etienne Métropole souhaite renforcer le traitement de la vacance par la mobilisation d'une prime de sortie. Cette aide sera intégrée au règlement des aides métropolitaines en cours d'étude.

3.11.1.1 Objectifs

L'objectif est tout d'abord de réaliser des campagnes de sensibilisation et d'information auprès des propriétaires concernés via l'exploitation du fichier LOVAC pour vérifier la vacance, la quantifier, la qualifier, en comprendre les raisons et évaluer sa dureté et ainsi la capacité de remise sur le marché.

En fonction de ces analyses plusieurs interventions peuvent être envisagées auprès des propriétaires :

- incitation à la rénovation via la mobilisation des aides financières,
- appui à la remise en location (intermédiation locative, ...)
- orientation vers un projet de ventes,
- analyse d'éventuelle acquisition publique dans le cadre du projet urbain (pour démolition, réaménagement, reconstruction, restauration immobilière, etc...)

3.11.1.2 Indicateurs de suivi et résultats

- Nombre de logement vacant issu de l'observatoire de la vacance et du fichier LOVAC
- Nombre de propriétaire rencontré
    - Identification des principaux facteurs de blocage
- Nombre de logement remis sur le marché (location, propriété occupante, autre destination)

3.11.2 Descriptif du dispositif : Permis de louer

Dans le cadre du groupe communal lutte contre l'habitat indigne, il a été identifié que des logements manifestement vétustes présentant des dysfonctionnements et/ou des manquement au RSD et au décret décence pouvant être aussi caractérisés d'indignes ou très dégradés continuent à être proposés à la location sans qu'aucune vérification préalable à la mise en location ne puisse être possible. Cette absence de contrôle du parc locatif privé traduit un déficit de régulation, qui fragilise les efforts de requalification du parc privé et nuit à la protection des locataires les plus démuni. Ainsi, un cercle vicieux du mal logement s'instaure avec une complexité de traitement des situations accrues par les mauvaises pratiques des bailleurs indélicats et l'occupation par des ménages en précarité sociales et financières.

Le déploiement ciblé d'un permis de louer permettrait de réintroduire une forme de contrôle minimal, notamment dans les segments locatifs diffus les plus problématiques, tout en apportant un levier d'intervention supplémentaire et permettant d'un point de vue opérationnel d'initier un nouveau dialogue « incitatif » en amont avec les propriétaires bailleurs.

Le permis de louer constitue un complément des actions conduites dans le cadre de l'OPAH RU et donne :
- des moyens d'approfondir la connaissance du parc (suivi du marché locatif : niveau des loyers, état du parc, rotation, etc)

- des moyens complémentaires dans les immeubles déjà connus pour exercer vigilance et discussion avec les propriétaires

3.11.2.1 Objectifs

Deux régimes sont proposés : la Déclaration de Mise en Location (DML) après la signature du bail et l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) avant la signature du bail.
Pour un contrôle efficace et une véritable cohérence avec les enjeux d'entretien et de rénovation des logements, l'autorisation préalable de mise en location semble la plus appropriée. Ce point sera étudié avec chaque commune en OPAH RU.

- Encadrer la mise en location dans les secteurs les plus exposés à l'habitat indigne, en appliquant le permis de louer sur des rues du périmètre d'OPAH-RU
- Responsabiliser les propriétaires en conditionnant la location à une obligation de décence du logement.
- Coupler régulation via l'autorisation préalable et accompagnement des propriétaires via l'animation d'OPAH-RU pour éviter les effets de contournement et favoriser le dialogue avec les propriétaires bailleurs.

3.11.2.2 Mise en œuvre opérationnelle

Saint-Etienne Métropole envisage d'enclencher cette réflexion fin 2026 à l'issue de la 1ère année d'activité de l'OPAH-RU et en lien avec les nouvelles équipes Métropolitaines et Communales.

Le process privilégié serait une délégation de la mise en œuvre à la commune. Une adéquation avec le calendrier du PLH sera recherchée car la délégation est limitée à la durée de validité du PLH.
Le pilote sera la commune et elle bénéficiera de l'appui du service requalification du parc privé de Saint-Etienne Métropole, de Cap Métropole et de l'ADIL 42. Le partenariat sera également développé avec la DDT 42 et la CAF notamment.

projet

La méthode proposée serait de :

1. Engager une délibération des instances décisionnelles de Saint-Étienne Métropole visant à déléguer à la commune la possibilité de mettre en œuvre le permis de louer, conformément aux dispositions des articles L.635-1 et suivants du *Code de la construction et de l'habitation*.

2. Réaliser une étude de préfiguration avec la commune pour :

- Définir les modalités et le périmètre d'application du déploiement de l'outil
    - définir dans le périmètre d'OPAH-RU, les rues de mise en application du dispositif, en cohérence avec des zones de fragilité repérées (repérage logement indigne, vacance, fragilité sociale) et en complémentarité avec les autres actions engagées sur l'urbain et l'immobilier ;
- fixer les modalités de contrôle des critères de décence et les procédures d'instruction.
- orchestrer la mise en œuvre opérationnelle entre les agents de la commune en charge de la LHI et Cap Métropole, opérateur de l'OPAH-RU :
    - traitement administratif des demandes ;
    - organisation des visites de contrôle et rédaction des rapports techniques, y compris les contre-visites ;
    - appui aux communes pour les décisions de délivrance / délivrance avec réserves ou de refus ;
    - articulation avec les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'OPAH-RU.

3. Appuyer la commune dans sa délibération du conseil municipal instituant le régime d'autorisation préalable

4. Initier la communication et concertation préalable à la mise en application du dispositif

Cette méthode sera proposée sur l'ensemble des périmètres OPAH-RU de Saint-Etienne Métropole animé par Cap Métropole.

3.11.2.3 Indicateurs de suivi et résultats

Un rapport annuel est obligatoirement transmis par la commune à l'EPCI sur l'exercice de la délégation. Il est envisagé de mettre en place un système de suivi et d'évaluation annuel, permettant d'analyser les effets du permis de louer sur la qualité du parc locatif, le taux de conformité des logements proposés à la location, les freins éventuels rencontrés, et les ajustements à apporter aux périmètres ou aux modalités d'application.

Ce suivi pourra être réalisé dans le cadre du groupe communal de lutte contre l'habitat indigne de façon à croiser les données issues des contrôles « permis de louer » avec celles des signalements « LHI » et celles des indicateurs prédictifs de dégradation de la connaissance de terrain de Cap Métropole.

Indicateurs observés :

- Nombre de demande d'autorisation de louer
- Nombre de visite réalisé
- Nombre d'agrément accepté
- Nombre de logement refusé

projet

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 210 logements minimum à réhabiliter sur cinq ans, répartis comme suit :

- 45 logements occupés par leur propriétaire dont 15 en primo-accession
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 125 logements inclus dans des immeubles collectifs :
    - dont 20 rencontrant des difficultés importantes en situation d'habitat indigne
    - dont 75 initiant des travaux de rénovation énergétique
    - dont 30 réalisant des travaux de valorisation des communs

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs sont évalués à 165 logements minimum à réhabiliter sur cinq ans, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 95 logements inclus dans des copropriétés dont 20 rencontrant des difficultés importantes en situation d'habitat indigne et 75 initiant des travaux de rénovation énergétique

N.B : le tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes relatives à la répartition des niveaux de loyers Loc'Avantages.

projet

FIRMINY MULTISITES Objectifs en logements			2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Propriétaires occupants (PO)	Rénovation énergétique - Ma Prime Renov' Parcours Accompagné	Très modestes	2	2	2	2	2	10
		Modestes	2	2	2	2	2	10
	Indigne ou très dégradé - Ma Prime Logement Décent	Très modestes	1	1	1	1	1	5
		Modestes	1	1	1	1	1	5
TOTAL DES PO			6	6	6	6	6	30
Propriétaires bailleurs (PB)	Rénovation énergétique - Ma Prim Renov' Parcours Accompagné		2	2	2	2	2	10
	Indigne ou très dégradé - Travaux lourds		5	5	5	5	5	25
	Moyennement dégradé ou sécurité et salubrité		1	1	1	1	1	5
TOTAL DES PB			8	8	8	8	8	40
Syndicat de copropriété (SDC)	Rénovation énergétique - Ma Prime Renov' Copropriété	Gain énergétique 15% à minima (expérimentation petites copropriétés)	7	7	7	7	7	35
		Gain énergétique 35% à minima	8	8	8	8	8	40
	Lutte contre l'habitat indigne et dispositifs copropriétés anciennes dégradées		4	4	4	4	4	20
TOTAL DES LOGEMENTS EN SDC			19	19	19	19	19	95
Propriétaires bailleurs (PB) (déjà compter dans les objectifs thématiques PB)	Répartition par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	Dont loyer intermédiaire Loc'1	1	1	1	1	1	5
		Dont loyer conventionné social Loc'2	4	4	4	4	4	20
		Dont loyer conventionné très social Loc'3	1	1	1	1	1	5
	Loyers non conventionnés		2	2	2	2	2	10
TOTAL DES PB			8	8	8	8	8	40
TOTAL DES OBJECTIFS ANAH ET SAINT-ETIENNE METROPOLE (sans double compte)			33	33	33	33	33	165

Objectifs quantitatifs spécifiques à la politique de l'habitat de Saint-Etienne Métropole

Propriétaires occupants	Primo-accession à la propriété - Saint-Etienne Métropole	Ménages sous plafonds de revenus du PTZ dans l'ancien	3	3	3	3	3	15
Sorties de vacance	Lutte contre la vacance depuis 3 ans et plus - Saint-Etienne Métropole	Propriétaires occupants, primo-accédants, propriétaires bailleurs	8	8	8	8	8	40
Syndicat de copropriété (SDC)	Soutien à l'ingénierie - Saint-Etienne Métropole		3	3	3	3	3	15
Syndicat de copropriété (SDC) ou Monopropriétés	Valorisation des parties communes des immeubles collectifs - Saint-Etienne Métropole		6	6	6	6	6	30

Chapitre IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de ..... €, selon l'échéancier suivant :

FIRMINY MULTISITES	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL 5 ans
AE prévisionnels						
Dont aides aux travaux						
Dont aides à l'ingénierie						
Part fixe						
Part variable						

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Saint-Etienne Métropole

5.2.1. Règles d'application

Saint-Etienne Métropole s'engage à :

- Assurer la maitrise d'ouvrage et le pilotage de la convention d'OPAH-RU, son suivi et son évaluation,
- Piloter la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU menée par la SPL CAP Métropole,
- Assurer le portage des dépenses de la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU pour les 5 années du dispositif,
- Assurer un rôle de gestion et de coordination des financements et capter les recettes de l'Anah,
- Assurer le pilotage de la communication,
- Veiller à la prise en compte et à la cohérence des objectifs du PLH,
- Enclencher la réflexion sur le permis de louer en 2026, à l'issue de la 1ère année d'activité de l'OPAH-RU,
- Dans le cadre du suivi de la concession d'aménagement, assurer avec Cap Métropole, la présentation annuelle du CRACL à la commune (élus communaux, direction générale et référent techniques désignés) et accompagner la commune pour préparer les instances délibératives relatives à la concession (si celles-ci sont sollicitées).

La Métropole étudie actuellement la révision de ses aides aux travaux. Une enveloppe dédiée aux travaux de rénovation à l'échelle métropolitaine sera mobilisée selon un règlement à l'étude. Ces aides feront l'objet de délibérations spécifiques, adaptées aux enjeux locaux et en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Saint-Etienne Métropole pour l'opération sont de **837 250 €,** selon l'échéancier suivant :

FIRMINY OPAH RU MULTISITES	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL 5 ans
Dépenses d'ingénierie portées par Saint-Etienne Métropole	167 450 €	167 450 €	167 450 €	167 450 €	167 450 €	**837 250 €**
Dont part forfaitaire	100 125 €	100 125 €	100 125 €	100 125 €	100 125 €	**500 625 €**
Dont part unitaire	67 325 €	67 325 €	67 325 €	67 325 €	67 325 €	**336 625 €**

Article 6 – Engagements de la Ville de Firminy

La Ville de Firminy assure un co-pilotage technique et financier de l'ensemble du dispositif, concession d'aménagement et OPAH-RU. Elle mobilise ses services dans l'objectif de parvenir à la réalisation de l'ensemble du programme.

La Ville de Firminy 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 pour assurer des permanences sur site,
- Faciliter la prise de connaissance par Cap Métropole de toutes les demandes et déclarations qui peuvent être faites auprès des services de la Ville et qui peuvent informer de l'activité immobilière sur le périmètre : DIA, DP et PC, …
- Participer au repérage des ménages éligibles à l'opération et faire connaître à l'opérateur et à l'ensemble de partenaires les situations fragiles (habitat indigne, difficultés sociales, précarité énergétique, …)

Sur le traitement de 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 requalification des désordres,
- Maintenir et piloter le groupe local de lutte contre l'habitat indigne existant,
- 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.

Régime d'autorisation préalable de mise en location :

La commune s'engage à participer aux réflexions initiées par Saint-Etienne Métropole à l'issue de la 1ère année d'activité de l'OPAH-RU pour la mise en application du régime d'autorisation préalable de mise en location conformément aux articles L.635-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Elle souhaite mettre en œuvre ce dispositif sur le périmètre opérationnel en renouvellement urbain de manière ciblée sur les rues les plus exposés à l'habitat indigne et dégradé, en articulation avec les actions de l'OPAH-RU et les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne existants.

Le processus s'appuiera sur la méthode détaillée ci-dessous.

Dès que Saint-Etienne Métropole aura délégué à la commune, la Ville de Firminy adoptera une délibération du conseil municipal instituant le régime d'autorisation préalable sur le périmètre défini. Ainsi, elle s'engage avec l'appui de Saint-Etienne Métropole à :

- assurer l'instruction administrative des demandes d'autorisations de mise en location,
- assurer le contrôle des logements avec l'opérateur de l'OPAH-RU,

projet

- éditer un rapport annuel de suivi du dispositif.

La Ville de Firminy s'appuiera sur Cap Métropole qui aura également pour mission d'articuler le traitement des demandes avec les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat, afin d'accompagner les propriétaires vers la mise en conformité et la rénovation de leurs logements le cas échéant.

Par cette action, dans le cadre de l'OPAH-RU, la commune entend renforcer la protection des locataires, responsabiliser les bailleurs, améliorer la connaissance du parc locatif et contribuer à la requalification durable de l'habitat privé ancien.

Sur l'accompagnement social des ménages :

Les travailleurs sociaux de la Ville de Firminy sont associés à la mise en œuvre du volet social de l'OPAH-RU. A ce titre, la Ville s'engage à :

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

Chapitre V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'OPAH-RU

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti (article L. 303-1 du CCH).

Volet habitat d'un projet de territoire, les OPAH doivent affirmer leur cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH). Elles sont conçues pour répondre à deux grands types de situations urbaines marquées par la dévalorisation et qui requièrent une action foncière ou immobilière forte : présence prégnante d'habitat indigne à traiter prioritairement et importants problèmes d'habitabilité (friches ou quasi-abandon, vacance marquée, dégradation importante des immeubles, morphologie urbaine). (circulaire n°2002-68 du 08 novembre 2002).

projet

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, Saint-Etienne Métropole assure la maitrise d'ouvrage de l'opération et s'assure de la bonne exécution des différents volets de la convention et du suivi-animation de Cap Métropole.

A noter que Saint-Etienne Métropole confie à Cap Métropole les missions suivantes :

- l'animation de l'OPAH-RU dans ses volets dynamique territoriale (information et conseil de terrain, mobilisation pro-active des propriétaires) et accompagnement des propriétaires et des investisseurs dans leurs projets. A noter que la Métropole intègre une mission d'appui aux collectivités dans la coordination des actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière sous DUP de travaux (continuité du processus enclenché dans les premiers programmes de DUP articulés aux OPAH-RU précédentes et étude de nouveaux immeubles à identifier). Cette intervention est partie prenante du volet foncier de la présente convention ;
- la mise en œuvre du processus de recyclage immobilier d'immeubles à réhabiliter (acquisition, relogement des ménages et/ou activités, réalisation des études et travaux préparatoires, commercialisation des immeubles à des porteurs de projets en lien avec les objectifs de diversification résidentielle du PLH). Ce montage d'opérations est intégré au volet immobilier de la présente convention ;
- de façon particulière, le traitement d'ilots opérationnels et des interventions sur le recyclage de cellule commerciale pour le compte des communes.

Les instances politiques et techniques de pilotage de l'OPAH-RU, sont ainsi exposées ci-après.

7.1.2. Instances de pilotage de la convention d'OPAH RU

L'ensemble des partenaires signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et technique de la convention d'OPAH-RU.

>Le comité de pilotage

Il s'agit d'une instance politique.
Il s'assure du bon déroulement des différents volets d'actions de l'OPAH-RU incluant les différents dispositifs concourant au traitement de l'habitat privé ancien (activité habitat indigne, opérations de recyclage immobilier, etc). Cette instance de gouvernance est également un lieu d'information sur la mise en œuvre de la convention d'aménagement passée avec Cap Métropole. A ce titre, <u>elle présente l'état d'avancement de l'opération de traitement de l'habitat ancien déclinée sur le territoire de la commune, veille au respect des objectifs, échange sur les bilans annuels présentés, arbitre sur les grandes orientations et évolutions des dispositifs (OPAH-RU, ORI, aménagements publics inclus dans la concession – pour adaptations, ajustements, recalibrages, etc).</u>

Le comité de pilotage est initié et présidé par le Vice-Président en charge de l'Habitat et du Logement de Saint-Etienne Métropole. Il est composé du Préfet de la Loire ou de son représentant (délégué local de l'Anah), du Maire de la commune concernée ou son représentant, des différents services de Saint-Etienne Métropole, des communes et de la DDT, et de l'équipe de Cap Métropole. D'autres partenaires liés à la mise en œuvre de l'opération sont associés : le Président du Département de la Loire ou son représentant, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), l'Agence Régionale de Santé (ARS), Renovactions 42, l'Adil 42-43, Procivis Forez-Velay, et tout autre représentant pouvant contribuer à la mise en œuvre de l'opération (bailleurs sociaux, etc).

<u>Il se réunit au moins une fois par an pour présenter l'avancement annuel et en fin d'opération pour dresser le bilan final.</u>

Cette instance prépare les validations du projet d'ensemble (OPAH-RU et concession) par les instances métropolitaines, et veille à la coordination et à l'animation de l'ensemble des partenaires.
A noter qu'une information sur l'état d'avancement de l'opération peut être réalisée dans d'autres instances de pilotage (NPNRU, PPA, etc).

> Les instances de suivi technique de la convention d'OPAH RU

Pour mener à bien l'opération et favoriser la coordination des différentes interventions, un groupe technique opérationnel habitat est constitué. Il est composé des services de Saint-Etienne Métropole (DHCS – Requalification du parc privé et DPU – Renouvellement urbain), du chef de projet de la commune et du chef de projet de Cap Métropole. Il associe les services de l'Etat (DDT, Anah). Il est garant du suivi de l'OPAH RU et de la concession d'aménagement, et prépare notamment le comité de pilotage annuel. Il se réunit tous les 2 mois.
En fonction des besoins et de l'avancée des interventions sur l'habitat, des rencontres thématisées pourront être mises en place (commercialisation des immeubles et programmation habitat, copropriétés, etc), le cas échéant à l'échelle des différents sites faisant l'objet de conventions d'Opah Ru.
D'autres groupes de travail sur le volet urbain, les équipements, les commerces, pourrons être mis en place en fonction des besoins pendant la durée de l'opération pour partager entre partenaires sur les diagnostics, études et actions mises en oeuvre.

> Autres instances

Un groupe de suivi est également mis en place tous les trimestres, à la demande des communes, pour informer les élus de la commune de l'avancement de la mise en œuvre opérationnelle de la concession et le cas échéant des éléments financiers la concernant. Il associe les services de la commune, les services de la Métropole (DPU – Renouvellement urbain et DHCS – Requalification du parc privé) et l'équipe de Cap Métropole.

La commune conduit un groupe partenarial de lutte contre l'habitat indigne visant le traitement des situations repérées. Ce groupe se réunit 3 fois/an et associe l'ensemble des acteurs engagés dans le traitement de l'habitat indigne (DDT, ARS, Communes, CAF, Département, Saint-Etienne Métropole, Adil, cap Métropole…).

Cette organisation est susceptible d'être adaptée ou complétée en fonction des besoins en accord avec les signataires de la convention d'OPAH RU.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Le suivi-animation de l'OPAH-RU est confié à la SPL Cap Métropole.

Un traité de concession d'aménagement pour le traitement de l'habitat ancien du centre-ville de Firminy signé le 23 novembre 2020, pour 10 ans, entre Saint-Etienne Métropole et Cap Métropole intégrait le suivi-animation de l'OPAH-RU (2020-2025). Il est prévu de signer un avenant au traité de concession afin d'inclure le suivi-animation de la présente OPAH-RU sur la période 2026-2030.

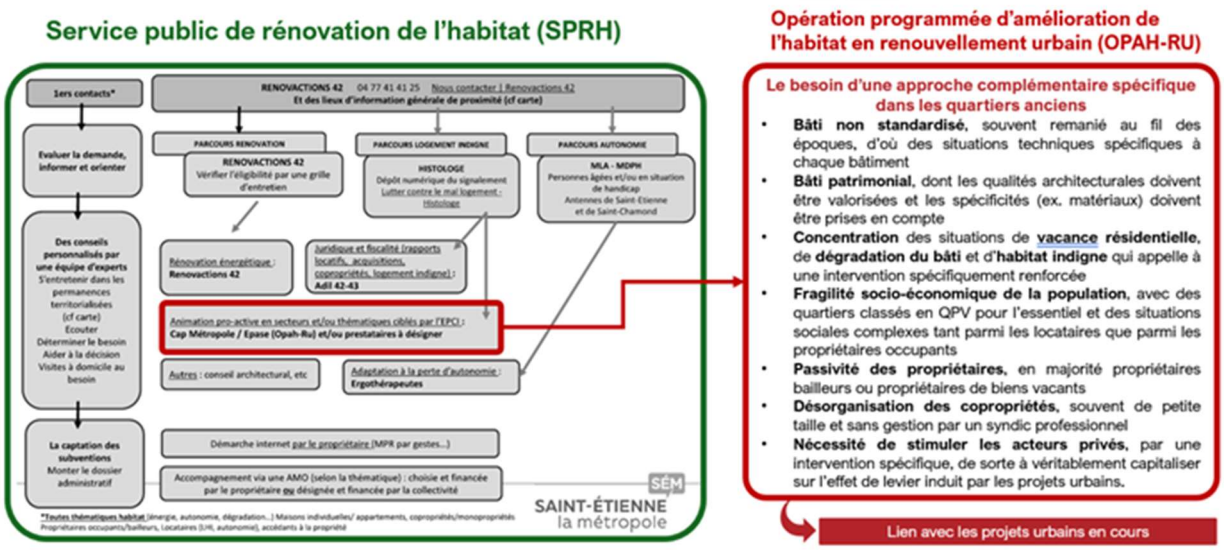
7.2.1. Équipe de suivi-animation

La SPL Cap Métropole est opérateur Anah depuis 2019 et agréé Mon Accompagnateur Rénov et Mon Accompagnateur Adapt depuis le 15 janvier 2024.

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 plus particulièrement permettant de répondre aux 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 centre-ville et des quartiers ciblés. Aussi, les liens et les interactions entre toutes les actions sont constamment recherchés.

Saint-Etienne Métropole et ses partenaires s'inscrivent dans la volonté de simplification des services publics et des parcours usagers. Ainsi l'animation pro-active déployée par Cap Métropole dans le cadre de l'OPAH-RU s'impose en complémentarité et continuité du SPRH selon le schéma ci-dessous avec une intervention spécifique d'aller-vers les publics cibles de l'OPAH-RU et sur les projets de rénovation de l'habitat les plus complexes.



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 dégradation, évaluation de la performance énergétique des logements, appréhension de l'adaptation à la perte d'autonomie, analyse de la faisabilité techniques des projets, conseils sur les travaux, 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 des besoins, connaissances des acteurs et dispositifs …
- Compétences architecturales et patrimoniales : études des projets, connaissance de la réglementation en vigueur …
- 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 de suivi-animation de l'OPAH-RU, l'équipe de Cap Métropole regroupe les fonctions suivantes :

- Coordonnateur Renouvellement Urbain en quartiers anciens
  - assure l'harmonisation des pratiques sur tous les périmètres opérationnels (5 concessions d'aménagement pour le traitement de l'habitat ancien)
  - *coordonne les moyens au sein du pôle afin de garantir une continuité d'action dans tous les périmètres et à l'échelle de la société*
  - *anime et favorise l'analyse et l'amélioration des pratiques, concourt à la recherche d'expertises extérieures à la société et la recherche d'innovation*

- Responsable de Projets Renouvellement Urbain
  - pilote l'opération dans sa globalité et sur tous les volets
  - anime l'intervention et les actions sur le périmètre
  - réalise le suivi et les bilans de l'opération
  - anime les permanences à la maison des projets
  - accueil, informe, accompagne les propriétaires dans toutes les démarches du projet du 1er contact jusqu'au versement du solde des subventions
  - est l'interlocuteur privilégié et le référent pour tous les acteurs (propriétaires, professionnels, institutionnels ....)
  - assure le suivi administratif et financier de l'opération

- Chargé d'Opérations Techniques
  - réalise les évaluations techniques (EDL/DIAG, identification des besoins ...)
  - réalise les simulations énergétiques avant et après travaux
  - délivre un conseil technique adapté (prescriptions de travaux)
  - analyse les devis et les factures des programmes de travaux
  - contrôle la bonne réalisation des travaux

- Chargée de missions sociales
  - réalise l'accompagnement des ménages les plus précaires (diagnostic social, mobilisation d'autres dispositifs ....)
  - réalise les accompagnements sociaux renforcés des ménages en situation de LHI
  - réalise les relogements opérationnels des immeubles en recyclage

- Assistante opérationnelle Renouvellement Urbain
  - Accueil le 1er contact téléphonique et enregistre la demande
  - Appui le responsable de projet dans la mise en œuvre des actions de mobilisation transversale et le recueil de leur résultat
  - contribue à la veille des dossiers en cours
  - Participe en appui du responsable de projet à la réalisation des bilans de l'opération et au suivi administratif et financier

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Cap Métropole s'inscrit dans la politique de l'habitat porté par Saint-Etienne Métropole en déployant l'Opération de Traitement de l'Habitat Ancien en secteur de renouvellement urbain et réalisera donc la conduite de l'OPAH-RU dans toutes ses dimensions. Cap Métropole intervient au cœur du déploiement du projet urbain de la collectivité depuis plusieurs années et ainsi assure un lien privilégié avec les propriétaires, les usagers, les commerçants sur les thématiques d'amélioration de l'habitat et bien au-delà.

Cap Métropole déploiera sous validation de Saint-Etienne Métropole une animation sur le périmètre prioritaire de l'OPAH-RU avec une stratégie d'actions de communication et d'information territorialisée dans le cadre du projet urbain.

Cette mobilisation pro-active des ménages et l'information "habitat" spécifique arrive en articulation avec celle délivrée par le guichet unique : Rénov'actions 42 sur l'ensemble du territoire Métropolitain dans le cadre du SPRH.

La communication autour de l'OPAH-RU sera instrumenté par Saint-Etienne Métropole en lien avec la communication générale du SPRH tout en développant les informations spécifiques à l'OPAH-RU et notamment la dimension pro-active forte d'aller-vers.

L'objectif est de promouvoir le projet urbain et mettre en œuvre une animation proactive au cœur du périmètre prioritaire en faveur des publics cibles de l'OPAH-RU. Cela favorise la dynamique territoriale et permet de recevoir le propriétaire, l'informer, le conseiller et l'accompagner dans tout le processus de jusqu'à la mise en œuvre des travaux et le versement du solde des subventions.

<u>Repérage des ménages :</u>

Un partenariat étroit entre Rénov'actions 42 et Cap Métropole sera plus fortement développé dans l'OPAH-RU pour la gestion des premiers contacts qui émaneront du SPRH. En effet, dans son rôle de guichet unique sur le territoire de la Métropole, Rénov'actions 42 accueille à priori le 1er contact par téléphone. La présence sur le terrain de Cap Métropole dans le cadre du projet urbain et de l'OPAH-RU permet de capter les ménages cibles du dispositif grâce à l'animation pro-active d'aller-vers.

L'objectif est de mettre en place un processus de transfert de contact sur les 5 périmètres prioritaires d'OPAH-RU afin de faciliter le parcours de l'usager donc plus qu'une simple information de réorientation de celui-ci, il sera directement re-contacté par Cap Métropole s'il est passé au préalable par le SPRH. Rénov'actions 42 ouvrira un accès à Cap Métropole dans l'outil CRM déjà actif sur la Métropole. Cap Métropole déploiera une mobilisation pro-active du ménage et apportera une information personnalisée au porteur de projet en fonction de sa demande mais aussi afin de répondre aux besoins du bâtiment dans le cadre du projet urbain.

<u>Mobilisation pro-active des publics cibles de l'OPAH-RU dans le cadre du projet urbain :</u>

Déploiement d'une communication spécifique et d'une animation générale dans le cadre du projet urbain :

- diffusion de la plaquette d'information de Saint-Etienne Métropole "Rénover votre logement !" sur le périmètre (boite aux lettres, lieux relais, commerces ...)
- réunion d'information de Cap Métropole auprès des élus de la Ville de Firminy au lancement du dispositif et tout au long de l'opération
- réunion d'information de Cap Métropole auprès des professionnels
- action de communication de valorisation des projets déjà accompagnés (article de presse, visite de chantier .....)
- articles sur les outils communaux/EPCI : magazines, site internet, réseaux sociaux ...
- information sur le site internet de Cap Métropole
- permanence de Cap Métropole à la Maison France Services : rendez-vous individualisés de l'information 1er contact jusqu'à l'accompagnement personnalisé spécifique des porteurs de projet
- accueil téléphonique (du lundi au vendredi) et une boite e-mail dédiée pour l'opération.

Déploiement d'une démarche pro-active d'aller-vers les propriétaires cibles :
- campagne de communication : envoi d'un courrier d'information signé Saint-Etienne Métropole/Ville aux propriétaires ayant un bien situé dans le périmètre d'OPAH-RU
- courrier d'information aux accédants à la propriété via la veille des DIA et sensibilisation des notaires
- mobilisation des propriétaires via les situations de LHI
- mobilisation des propriétaires via l'action « zéro logement vacant »
- mobilisation des propriétaires via l'action « permis de louer »
- prospection, repérage de terrain pour identifier les bâtiments présentant des dysfonctionnements et les situations les plus complexes et démarche de prise de contact direct avec les propriétaires/copropriétaires/syndic représentant les publics cibles de l'OPAH-RU
- une présence accrue sur le terrain de Cap Métropole avec des visites opportunes en portes-à-portes et aller vers les propriétaires en situation précaire, les copropriétaires en difficultés, les syndics bénévoles, les locataires en habitat indigne ....
- mobilisation pro-active auprès des copropriétés dégradés (registre des copropriétés, repérage de terrain, actions auprès des syndics, contact ....)
- mobilisation pro-active des copropriétés modernes énergivores et fragiles en lien avec Rénov'actions 42 (repérage de terrain, registre des copropriétés, thermographie, contact ....)
- mobilisation pro-active des propriétaires bailleurs (repérage de terrain, LHI, observation de la vacance, professionnel gestionnaire locatif, analyse des demandes de conventionnement sans travaux auprès de l'Anah ...)
- lien avec les professionnels sur des publics cibles (acteurs sociaux, CCAS, LHI, ...)

Conseil et information des propriétaires :
Cap Métropole délivre une information spécifique "habitat" aux potentiels porteurs de projet en re-situant le bien dans son environnement en mutation au regard du projet urbain. La connaissance de terrain permet à Cap Métropole dès le 1er contact de bien appréhender les besoins du propriétaire face aux dysfonctionnements apparents, au contexte, à la réglementation .....
Ce 1er niveau de conseil et d'échange s'effectue par téléphone, en permanence à la maison des projets et dans quelques situations à domicile. Il s'agit d'un échange sur les besoins du propriétaire et d'un premier niveau d'information sur l'ensemble des volets techniques, financiers, administratifs, juridiques, réglementaires, sociales, patrimoniales, urbanismes .... nécessaires.
Ce premier niveau d'information délivré oralement sera restitué par écrits au demandeur par e-mail (pour les personnes à l'aise avec ce mode de communication) ou alors par courrier le cas échéant si nécessaire.
A l'issue de ce premier échange, Cap Métropole donne aux propriétaires les informations et les moyens de poursuivre leur réflexion afin de déployer ensuite un accompagnement personnalisé adapté au besoin du projet et en prenant en considération la situation du propriétaire. Il est également possible qu'une réorientation en direct soit réalisé vers un autre interlocuteur si le conseil à délivrer ne relève pas de l'OPAH-RU.

Conseils personnalisés aux propriétaires :
Le conseil personnalisé de Cap Métropole se base sur une connaissance de terrain du bien à rénover. Une visite de repérage est réalisée par Cap Métropole pour mieux appréhender les disfonctionnements du bâtiment mais aussi inscrire le conseil dans les enjeux de rénovation urbaine. Ainsi, le rendez-vous individualisé se tient majoritairement sur place avec les propriétaires dont les projets sont susceptibles de rentrer dans les priorités de la politique habitat de Saint-Etienne Métropole et de la présente convention d'OPAH-RU. Cette étape est essentielle pour comprendre le projet, établir un dialogue et

projet

une relation de confiance. Cap Métropole délivre un conseil personnalisé et amorce l'accompagnement dans le montage du projet en adéquation avec les enjeux sur le périmètre.
Ainsi, un compte-rendu est rédigé à destination du propriétaire pour formaliser les besoins, établir un rapide état des lieux, cibler les démarches à mettre en œuvre dans la temporalité du projet.
Cap Métropole assure une mission d'information et de conseil qui est une aide à la décision pour entrer en phase opérationnel avec le propriétaire en connaissance de cause. Le conseil sera différent en fonction du type de bien (collectif, individuel), des dysfonctionnements apparents (niveau de dégradation), des besoins et capacités financières du ménage, du type de propriétaires (PO/PB/copropriétaire...), du contexte réglementaire, de la localisation (enjeux du projet urbain) .....
A l'issue de cette 2ème phase, Cap Métropole est en capacité d'enclencher un accompagnement personnalisé au parcours d'amélioration de l'habitat aux propriétaires et/ou envisager une orientation en direct vers le meilleur interlocuteur possible en fonction des besoins.

Missions d'accompagnement renforcé, d'appui au parcours d'amélioration de l'habitat - conseil technique, financier, juridique et sociale des propriétaires :

Cap Métropole déploiera l'accompagnement renforcé auprès des publics cibles et sur les thématiques cibles de la politique habitat de Saint-Etienne Métropole dans le cadre de la présente OPAH-RU.
Dans la continuité des étapes précédentes, des actions spécifiques sont menées pour approfondir l'accompagnement du maître d'ouvrage dans le calage du programme de travaux, du plan de financement et le cas échéant au niveau juridique de son projet. En effet, ce n'est qu'à l'issu d'un processus parfois long et complexe que l'engagement des travaux est réellement possible et pertinent.

En fonction des dossiers, cet accompagnement se concrétise par une ou plusieurs visites techniques approfondies afin de préciser le meilleur programme de travaux possible au regard des besoins techniques de l'immeuble ou du logement et confirmer l'atteinte des performances énergétiques exigés, en lien avec les capacités des propriétaires à les mener. Les professionnels peuvent être accompagnés s'ils assistent le propriétaire dans cette mission de sorte à s'assurer de la bonne compréhension des enjeux (par exemple un maître d'œuvre).

Plusieurs réunions sont nécessaires : point d'étape avec le futur maître d'ouvrage et ou toutes personnes l'accompagnant dans sa démarche (maître d'oeuvre, notaire, banquier), information, sensibilisation des propriétaires et plus spécifiquement dans le cas de propriété collective (SCI, indivision ....) et systématiquement en copropriété, incluant la participation de Cap Métropole lors des assemblées générales de copropriété et un appui en amont au syndic (bénévole/professionnel) et membre du conseil syndical le cas échéant.

De façon générale, Cap Métropole conduira son assistance sur tous les volets du projet jusqu'à la prise de décision définitive et avant le dépôt des dossiers de demande de subventions :
- Assistance technique : réalisation des diagnostics (appréciation de l'état du bâti, du logement, analyse des factures énergétiques, usage du logement...), évaluation énergétique avant et projetées après travaux, évaluation des besoins, conseils sur les travaux, le cas échéant hiérarchisation des travaux - - visite technique avec MOE et/ou propriétaire (élaboration du projet, mise en adéquation avec les exigences des financeurs), ...
- Assistance financière : estimation du coût des travaux, estimation des financements mobilisables (y compris les aides fiscales, les prêts...), simulations financières, recherche de financements complémentaires... ;

- Assistance administrative : centralisation de l'ensemble des documents nécessaires à l'étude du projet, réalisation des documents complémentaires (diagnostics, évaluations, notes d'opportunité, croquis, plans…), appui au démarche réglementaire notamment en matière d'urbanisme (dépôt AT, PC ….)…

L'accompagnement renforcé déployé en faveur de la valorisation des communs d'immeubles collectifs, ou au long court auprès des copropriétés dégradés ou auprès des copropriétés énergivores s'effectuera en plusieurs étapes en fonction des besoins et sous validation du groupe de travail « immeubles sensibles ».

Saint-Etienne Métropole, la Ville de Firminy et l'Anah souhaitent que l'OPAH-RU développe une vision globale sur l'ensemble du périmètre, ainsi il est demandé à Cap Métropole d'avoir une connaissance approfondie de tous les projets subventionnés par des aides publiques. Cap Métropole délivrera une attestation au propriétaire sur les dossiers déposés auprès de l'Anah par un MAR concernant les thématiques hors OPAH-RU (adaptation). L'objectif est de renforcer la vision globale de Cap Métropole sur les démarches de travaux actives sur le périmètre prioritaire, informer et considérer les enjeux du projet urbain (DUP ORI, DUP d'aménagement ….) dans la démarche du porteur de projet mais aussi de créer un lien de confiance avec les MAR et assurer la réalisation de projet de qualité. L'Anah exigera donc cette attestation à l'instruction du dossier de demande de subvention.

<u>Traitement de l'habitat indigne :</u>
Le volet de lutte contre l'habitat indigne est un axe important de l'OPAH-RU et ainsi Cap Métropole s'implique fortement dans le repérage, le traitement et le suivi des situations. L'intervention en LHI apporte une dimension complémentaire aux opérations de requalification des îlots et des immeubles de l'opération de restauration immobilière.

L'opérateur a pour missions de renforcer les moyens pour accélérer le traitement des situations sur l'OPAH-RU :
- participe au GHI et co-anime les procédures d'habitat indigne,
- repère et signale les situations auprès des autorités compétentes via les actions décrites ci-dessus,
- analyse les demandes préalables des situations en mobilisant sa connaissance de l'immobilier (avoisinants, propriétaires, bâti, contexte urbain …,)
- si nécessaire, réalise des visites de logements ou immeubles ou accompagne les autorités compétentes. Lors des visites il est demandé, dans la mesure du possible, qu'un agent des services concernés soit présent,
- réalisation des rapports d'enquêtes (diagnostics, grilles de dégradation, cotations d'insalubrité …),
- en fonction des constats : proposition d'une stratégie de traitement, aide aux autorités compétentes sur la saisine des propriétaires, appui à la collectivité dans la mise en œuvre des procédures coercitives. Dans tous les cas c'est aux autorités compétentes d'engager les procédures correspondantes,
- suivi des stratégies retenues ou procédures enclenchées, appui à la réalisation des travaux par le propriétaire…

En complément des missions générales pour renforcer le traitement de l'habitat indigne, deux missions particulières sont identifiées :

- Accompagnement aux travaux d'office (ou astreinte administrative ou substitution aux copropriétaires défaillants). L'opérateur effectue une analyse de la situation, évalue l'impact des procédures, aide à l'élaboration du dossier de consultation des entreprises, du dossier de demandes d'aides, accompagne la collectivité dans le suivi de l'exécution des procédures, vérifie les factures et aide au recouvrement des frais ;
- Accompagnement social renforcé des ménages (diagnostic social et financier, ouverture des droits, médiations avec le propriétaire)
- Articulation avec les enjeux patrimoniaux et le plan de ravalement des façades afin d'assurer la qualité des projets

Articulation et coordination avec les autres partenaires :
L'opérateur a un rôle d'ensemblier sur le périmètre de l'OPAH-RU avec pour objectif de trouver conjointement des solutions en matière d'amélioration de l'habitat considérant les enjeux de renouvellement urbain.
Cap Métropole s'attache à rechercher le panel des outils mobilisables et solutions visant à la requalification de l'habitat et la réponse aux besoins des ménages en place et à venir (bail à réhabilitation, définition des produits logements à remettre sur le marché…).
- Articulation étroite avec les services techniques et urbanismes des villes et de la Métropole dans un objectif de rénovation urbaine, de reconstruction de la ville sur elle-même.
- Echange régulier avec les élus du territoire et leurs services afin d'assurer une coordination entre l'action de terrain auprès des citoyens et le projet urbain dans sa globalité et toutes ses dimensions. Participation aux réunions des conseils citoyens des quartiers, des réflexions avec les associations de commerçants ….
- lien avec l'Alec 42 et plus particulièrement avec la plate-forme de la rénovation énergétique « Renov'actions 42 » pour l'accompagnement des propriétaires sur la thématique énergie. Mais aussi en binome sur les copropriétés énergivore (Thermo-copro : thermographie aérienne, thermographie de façades, cadastre solaire…) mais aussi dans la mobilisation des syndics professionnels et l'utilisation des registres d'entreprises RGE labélisées par Rénov'actions 42;
Une expérimentation sera faite sur la réalisation d'audit énergétique par Rénov'actions 42 sur la base des visites techniques effectuées par Cap Métropole.
- Lien avec l'ADIL 42 : conseil juridique et fiscal aux particuliers sur les questions relatives à l'habitat. CAP Métropole travaille en partenariat avec l'ADIL sur l'amélioration de la gestion de copropriété inorganisé sans syndic ou avec un syndic bénévole peu actif. D'importantes passerelles sont également en place entre les deux structures pour faciliter le traitement des situations d'habitat indigne et/ou assurer une médiation entre les locataires et les propriétaires.
- Lien avec les bailleurs sociaux actifs sur le périmètre notamment sur les projets mitoyens, en adéquation avec le projet urbain et sur l'occupation sociale du parc sociale en lien avec le parc privé et dans la politique d'attribution des logements (LHI).
- Lien avec d'autres organismes : l'ensemble des collaborations susceptibles de contribuer à la réussite des objectifs ou à la recherche de solutions précises sont mobilisées. Lien avec les acteurs du secteur social, médico-social. La liste des organismes susceptibles d'être mobilisables dans le domaine du logement n'est pas exhaustive (Fondation Abbé Pierre, Habitat et Humanisme, Soliha, ASL, services d'action sociale de type LIFT, UDAF…).

Mobilisation des professionnels :
Dans le cadre du projet urbain et au bénéfice de l'OPAH-RU, Cap Métropole constitue un réseau d'acteurs à informer et mobiliser régulièrement : professionnels de l'immobilier (syndics, gestionnaires de biens, agences immobilières, notaires, banques, architectes, maître d'oeuvre…), des entreprises

projet

locales, des personnes relais (autres opérateurs ayant conventionnés avec la collectivité et les MAR actifs sur le territoire…) ;
Cap Métropole joue un rôle de relais des actions conduites par la Métropole (via la plateforme Rénov'actions 42 et l'ADIL notamment)

<u>Suivi :</u>
Une base de données est constituée afin de répertorier l'ensemble des contacts de l'OPAH-RU mais également les logements et immeubles sensibles. La capitalisation de la connaissance des immeubles repérés est assurée en continu de sorte à pouvoir agir ou relancer des actions de mobilisation à chaque occasion pertinente.
Chaque année dans le cadre de la concession d'aménagement pour l'OTHA de Saint-Chamond, Cap Métropole réalise un bilan et plus spécifiquement celui de l'OPAH-RU dans toutes ses dimensions. En complément, de façon régulière lors de comité de suivi, de façon synthétique tous les trimestres et de façon détaillée en COTEC et COPIL (1 par an de chaque), Cap Métropole présente une analyse des résultats, synthèse sur les effets leviers, les difficultés, préconisations d'évolution concernant les pratiques, les aides etc…

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La coordination opérationnelle est réalisée par Cap Métropole.
Cap Métropole a développé de nombreuses relations avec les différents partenaires lors de l'OPAH-RU précédente. Une attention particulière est portée à la coordination opérationnelle avec différents services :

- les services instructeurs des différents financeurs et plus particulièrement ceux de l'Anah et de Saint-Etienne Métropole (pour ses propres aides),
- les services sociaux et les acteurs de terrain (notamment au regard des publics cibles),
- les équipes du Service Public de Rénovation de l'Habitat (Renovactions 42, Adil 42-43 …),
- les services en charge des procédures coercitives d'habitat indigne,
- les services instructeurs des autorisations d'urbanisme,
- les services en charge de la stratégie commerciale et du développement territoriale
- les acteurs privés relais (syndics, banques, artisans, notaires, etc)

Autant que de besoins, Cap Métropole cherche à développer des partenariats utiles à la bonne conduite de l'opération.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard des principaux indicateurs de résultats listés ci-dessous.

<u>Résultats quantitatifs</u>

- Nombre de contacts, leur provenance et par thématiques
- Nombre de visites, de diagnostics et de rendez-vous en permanences
- Nombre de contacts non aboutis
- Nombre de conseils personnalisés
- Ratio de transformation des contacts

- Avancement des projets (en cours, abandonnés, irrecevables, suspendus, etc)
- Nombre de dossiers de subventions, par financeurs et thématiques, etc

Résultats financiers

- Montant des travaux (par dossiers, par thématiques, global) avec mise en évidence de ratio par logement et par m² et impacts sur l'économie locale
- Montant des aides publiques (par dossiers, par financeurs, global)
- Aides indirectes mobilisées (défiscalisation, crédits d'impôts, etc)
- Autres : montant des acquisitions, etc

Résultats qualitatifs

- Modalités de repérage
- Localisation des projets (cartographie)
- Caractéristiques des projets soutenus : porteurs accompagnés (statut de propriété, revenus, âges, occupation, niveaux de loyers), thématiques, caractéristiques avant / après travaux, typologie des logements
- Evaluation de la performance énergétique : consommation avant / après travaux (étiquette énergétique, gain énergétique, quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, évaluation de la quantité d'émissions de GES)
- Evaluation de l'activité liée à des interventions publiques spécifiques : l'habitat indigne (nombre de signalements, caractéristiques, procédures engagées, autres actions de sorties, occupation / vacance), le recyclage immobilier, l'accompagnement des copropriétés, la mobilisation des logements vacants, etc
- Valorisation des effets leviers et analyse des difficultés
- Impacts des actions de communication et d'information

Cette liste n'est pas exhaustive et peut être modifiée en fonction de l'évolution de l'opération.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Compte-tenu du contexte électoral et du temps de réflexion sur le 4ème Programme Local de l'Habitat (PLH), il est convenu d'établir un bilan plus transversal à deux ans d'opérationnalité.

Le bilan annuel restitue l'activité de l'année écoulée : résultats quantitatifs, qualitatifs, financiers au regard des objectifs fixés et appréciation de la dynamique en cours. En fonction de l'analyse des résultats, des difficultés rencontrées et de l'évolution du contexte, des mesures correctives pourront être proposées.

Le bilan final devra présenter un rapport final reprenant les éléments d'évaluation et permettant d'aider la maitrise d'ouvrage et les signataires à prendre les décisions sur la poursuite de l'OPAH-RU ainsi que sur des nouvelles propositions d'actions ou piste de réflexion. Le bilan valorise les effets leviers, les actions spécifiques ou innovantes, recense les solutions et évalue l'impact sur l'habitat ancien, sur les activités économiques et sur les conditions de vie des habitants.

projet

Chapitre VI – COMMUNICATION

Article 8 – Communication

Saint-Étienne Métropole, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

8.1 – Saint- Étienne Métropole

Le plan de communication sera élaboré par Saint- Étienne Métropole. La stratégie est définie par sa Direction de la Communication et du Marketing Territorial. Cap Métropole proposera des actions et se positionnera en acteur opérationnel du déploiement du plan de communication.

La communication globale déployée lors de la 1re OPAH-RU a permis de faire connaitre Cap Métropole et d'amorcer un ancrage territorial. Avec le SPRH à l'échelle métropolitaine à destination de tous les habitants, il conviendra d'adapter la communication aux publics cibles du secteur en OPAH-RU.

Tous les supports de communication devront respecter la charte graphique de Saint-Étienne Métropole. Le logo de la Métropole devra apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à l'OPAH-RU. Le fond et la forme de tous ces éléments devront être validés par Saint- Étienne Métropole en sa qualité de maitre d'ouvrage de l'OPAH-RU avant toute diffusion. La Métropole peut être amenée à solliciter Cap Métropole en vue de reportages destinés à enrichir ses publications et sites internet.

Cap Métropole indiquera dans tous les supports de communication élaborés, l'origine des subventions allouées par Saint- Étienne Métropole.

En raison du contexte électoral, le plan de communication sera détaillé courant 2026 pour la période des OPAH-RU.

8.2 – L'Agence nationale de l'habitat

Il est 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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

projet

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.

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 qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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 au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres 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 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq ans (2026 à 2031).

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

projet

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (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.

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.

Article 11 – Transmission de la convention

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

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention Anah.

projet

Les signataires

Fait en trois exemplaires,

Pour Saint-Etienne Métropole, maitre d'ouvrage Fait à Le Le Vice-Président en charge de l'Habitat et du Logement Gilles ARTIGUES	Pour la Ville de Firminy Fait à Le Le Maire Julien LUYA	Pour l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat Fait à Le La Préfète de la Loire et déléguée de l'Anah dans le département Muriel NGUYEN

projet

Annexe 1 – Périmètre de l'OPAH-RU

Annexe 2 – Liste des rues de l'OPAH-RU

Annexe 3 – Liste des immeubles potentiellement dégradés dont les copropriétés proposées dans le Plan Initiative Copropriétés (PIC)

projet