

Le 7 février 2022, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur François DRIOL, Maire

Nombre de membres en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : le 1^{er} février 2022

Présents : Mesdames et Messieurs DRIOL, MONTEUX, BRUEL, VOCANSON, FABRE, CHAPOT, MONTAGNON, INCORVAIA, DUCREUX, SPADA, GALONNET, SEGUIN, GRANGE, DUMAZET, BOIS-CARTAL, FAVEYRIAL, ROBERT, MAGALHAES, KHEBRARA, MONTET-FRANC, KARA, MARRET, MOINE, CEYTE, SORGI, CAMPEGGIA, PEPIN, PONSON.

Procuration : Madame COLOMBO à Monsieur PEPIN.

Secrétaire : Monsieur MARRET.

Objet : SEM-Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la copropriété dégradée Concorde Caravelle

Monsieur le Maire expose que le redressement et la réhabilitation des copropriétés est un enjeu majeur de la Métropole. Le diagnostic réalisé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 3 (PLH 3) a montré que les grandes copropriétés construites dans les années 1950 à 1970 cumulent plusieurs difficultés : un bâti dégradé ou vieillissant, des ménages aux revenus modestes, des coûts d'entretien et de charges élevées, des équipements obsolètes, une faible performance énergétique. Ces difficultés entraînent une dépréciation immobilière importante.

Il ajoute que les actions conduites dans le cadre du PLH ont montré l'importance d'accompagner ces copropriétés pour améliorer leur gestion et pour les amener vers la réalisation de travaux de requalification. Sans un accompagnement et une intervention publique, la situation de ces copropriétés se dégrade significativement. L'enjeu est d'éviter leur basculement dans une spirale de dévalorisation qui présente des risques de dysfonctionnements urbains et sociaux importants pouvant impacter les conditions de vie des habitants et l'attractivité de certains quartiers.

Monsieur le Maire indique que la copropriété Concorde-Caravelle est localisée à Andrézieux-Bouthéon dans le quartier de « La Chapelle » qui est classé en Quartier Politique de la Ville au titre de la géographie prioritaire du contrat de ville. La copropriété est composée de deux bâtiments pour un total de 204 logements, elle a été construite en deux temps, un premier bâtiment a été construit en 1973 et un deuxième en 1975.

Il souligne que la copropriété a bénéficié sur la période 2013-2016 d'un dispositif d'accompagnement « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés » qui a permis de réaliser un diagnostic approfondi et d'améliorer son fonctionnement (mise en place d'une commission impayés, accélération des procédures coercitives...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200057-20220208-2022-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/02/2022

Affichage : 08/02/2022

Pour l'autorité compétente par délégation



Mais ces actions se sont révélées insuffisantes et la copropriété reste fragile. Malgré la réalisation d'un certain nombre de travaux initiés par le syndic, les logements se dégradent de l'intérieur du fait d'une isolation insuffisante et/ou défectueuse. Les propriétaires occupants aux revenus modestes, voire très modestes n'ont pas la capacité d'investir et de supporter le coût des travaux nécessaires.

Monsieur le Maire annonce qu'au vu de la situation et en accord avec Saint-Etienne Métropole et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), un dispositif d'intervention de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) - Copropriété Dégradée est proposé.

Ce dispositif doit permettre d'appréhender les différentes problématiques dans leur globalité et de redresser durablement la copropriété, dans un quartier en pleine mutation en matière d'habitat.

Il liste les caractéristiques de l'OPAH-Copropriété Dégradée, comme suit :

- Une maîtrise d'ouvrage de Saint-Etienne-Métropole (animation et aides aux travaux, adossées à la réglementation de l'ANAH) ;
- Une durée de 5 ans (2022 à 2027) ;
- Des objectifs :
 - o Optimisation du fonctionnement (consolidation des instances de gestion, redressement financier, maîtrise des charges, amélioration de l'organisation...),
 - o Réhabilitation, amélioration de la performance énergétique et inscription dans une démarche d'entretien,
 - o Veille et revalorisation immobilière.
- Un accompagnement réalisé par un prestataire désigné dans le cadre d'un appel d'offre ouvert et qui ne donnera lieu à aucune rémunération de la part des copropriétaires.
Saint-Etienne-Métropole s'engage à financer la mission d'animation et à apporter des aides financières aux travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre de cette opération dans la limite des budgets affectés. La participation de la Métropole à la mise en œuvre de l'OPAH copropriété dégradée pour les 5 ans s'élève à 910 000 euros pour la réalisation des travaux et pour l'ingénierie (dont recettes de l'ANAH).
- Un partenariat élargi : ANAH, ville d'Andrézieux-Bouthéon, Département de la Loire, CAF, ADIL42, Alec42, Pro Civis.
Une convention formalise leurs modalités d'intervention financières, techniques et sociales. La Ville d'Andrézieux-Bouthéon s'engage notamment dans le repérage et l'accompagnement des ménages en difficultés. Elle participera et facilitera, le cas échéant, les interventions de l'opérateur.

Monsieur le Maire informe l'Assemblée, qu'au vu de l'article L.303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant une concertation obligatoire du public avec une mise à disposition de la convention, le projet de convention a fait l'objet d'une consultation du 30 novembre 2021 au 30 décembre 2021 par voie électronique sur le site de la Métropole et par voie papier en Mairie et au siège de Saint-Etienne-Métropole. Au terme de la période de concertation réglementaire, il est précisé qu'aucune observation n'a été portée sur les registres.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré à l'unanimité :

- **APPROUVE** le lancement d'une OPAH Copropriété Dégradée sur la copropriété Concorde-Caravelle, située dans le quartier de La Chapelle, à Andrézieux-Bouthéon,
- **VALIDE** le projet de convention de partenariat 2022-2027 pour la mise en œuvre de l'OPAH Copropriété Dégradée,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant, à la signer et à engager toutes les démarches administratives correspondantes.

Fait à Andrézieux-Bouthéon, le 8 février 2022

Le Maire,
François DRIOL

