

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

**Conseil du 25 septembre 2023**

**Délibération n° 2023-1883**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Étude pré-opérationnelle à la mise en oeuvre d'un dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU)

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

**Rapporteur** : Monsieur Renaud Payre

**Président** : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 8 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

**Présents** : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Chihi, M. Cochet, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Crédoz, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, M. Vullierme, Mme Zdorovtsoff.

**Absents excusés** : M. Charmot (pouvoir à Mme Sarselli), M. Cohen (pouvoir à M. Quiniou), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), Mme Corsale (pouvoir à M. Gascon), Mme Crespy (pouvoir à M. Petit), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), Mme Edery (pouvoir à Mme Sechaud), M. Geourjon (pouvoir à Mme Sibeud), M. Marion (pouvoir à Mme Popoff), Mme Nachury (pouvoir à M. Lassagne).

**Conseil du 25 septembre 2023****Délibération n° 2023-1883**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Étude pré-opérationnelle à la mise en oeuvre d'un dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU)

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 septembre 2023, exposant ce qui suit :

**I - Éléments de cadrage**

La commune de Saint-Fons compte de nombreuses situations d'habitat indigne et non décent, essentiellement sur le centre-ville, pour lesquelles un travail quotidien est en cours depuis plusieurs années. Ce sont près de 20 logements qui sont actuellement suivis dans le cadre du dispositif métropolitain de lutte contre l'habitat indigne. Ces actions s'inscrivent dans une volonté de requalification d'ensemble du centre-ville, notamment par la mise en service du tramway T10.

La requalification du parc existant et la diversification de l'offre résidentielle doivent permettre d'améliorer les conditions de vie des habitants et futurs habitants.

L'ambition portée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, sur le quartier prioritaire politique de la ville Saint-Fons Arsenal Carnot Parmentier, ne peut s'envisager sans une intervention significative sur le cœur de quartier qui le joute.

La Métropole de Lyon, la Ville de Saint-Fons et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) souhaitent la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur le centre-ville de Saint-Fons qui permet de combiner :

- la lutte contre l'indignité (insalubrité, péril, grande dégradation) et la non décence, via un accompagnement aux travaux favorisant le retour à des conditions d'habitat qui répondent aux normes en vigueur,
- le maintien et développement d'un habitat abordable pour les ménages les plus modestes,
- l'accompagnement dans leurs démarches des ménages, notamment dans la dimension sociale, avec, si nécessaire, leur relogement de manière temporaire ou définitive,
- le développement durable et la lutte contre la précarité énergétique, l'accessibilité des bâtiments existants et l'adaptabilité des logements (handicap, vieillissement).

Cette OPAH-RU fera l'objet d'une importante coordination avec l'ensemble des volets du projet de requalification du centre-ville de Saint-Fons (commerce, mobilité, etc.).

**II - Objectifs de l'étude**

Avant la mise en œuvre d'un tel dispositif, une phase d'étude pré-opérationnelle est nécessaire afin d'éclairer la décision des partenaires sur la nature et le contenu précis de l'action opérationnelle à venir, dans l'objectif de répondre au mieux aux besoins identifiés. Cette étude sera conduite par un opérateur spécialisé, sélectionné dans le cadre d'un marché public dont la Métropole sera maître d'ouvrage, en concertation avec la Ville de Saint-Fons et l'ANAH qui en seront cofinanceurs.

Le contenu attendu de l'étude pré-opérationnelle est le suivant :

### 1° - Diagnostic

- synthèse des études existantes et analyse du territoire,
- diagnostic approfondi de l'habitat privé à l'adresse orienté vers la lutte contre l'habitat indigne et dégradé et la précarité énergétique,
- analyse de l'intervention publique sur l'habitat à Saint-Fons afin de s'appuyer sur les modes de faire déjà en place.

### 2° - Proposition de stratégie opérationnelle

- stratégie globale avec plan d'actions des interventions par sous-secteur et proposition d'opérations de recyclage foncier et immobilier sur les adresses qui le nécessiteront,
- faisabilité d'un permis de louer et/ou de diviser,
- proposition de modes opératoires pour l'OPAH-RU dans son ensemble,
- étude de faisabilité d'une opération de restauration immobilière et repérage d'immeubles à intégrer dans ce dispositif.

### 3° - Rédaction de la convention de programme

La rédaction de la convention de programme sera la dernière phase de l'étude et reprendra la stratégie opérationnelle déclinée en un plan d'actions. Elle a pour but de dimensionner le dispositif opérationnel et lancer la phase de suivi-animation.

Elle sera signée entre les partenaires financeurs.

La mission d'étude sera conduite de l'automne 2023 à la fin de l'année 2024.

## III - Incidences financières

La Métropole portera la dépense liée à l'ingénierie de cette étude. Cette dépense de fonctionnement prévisionnelle s'élève à 120 000 € TTC, avec un reste à charge prévisionnel pour la Métropole estimé à 56 000 €.

La Métropole sollicitera des subventions, auprès de l'ANAH (50 % du montant hors taxes plafonné à 200 000 € HT) et de la Ville de Saint-Fons (20 % du montant TTC après déduction de la subvention de l'ANAH).

La dépense maximale autorisée pour cette étude est de 200 000 € HT, soit 240 000 € TTC.

Les recettes maximales liées à cette opération sont donc de 100 000 € de l'ANAH et de 28 000 € de la Ville de Saint-Fons ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

## DELIBERE

### 1° - Approuve

- a) - le lancement de l'étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'une OPAH-RU à Saint-Fons,
- b) - la convention à passer entre la Métropole et la Ville de Saint-Fons.

**2° - Autorise** le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**3° - La dépense** de fonctionnement en résultant, soit 240 000 €, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2023 et suivants - chapitre 011 - opération n° OP15O1172.

**4° - La recette** de fonctionnement en résultant, soit 128 000 €, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2024 et suivants - chapitre 74 - opération n° 0P15O1172.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 26 septembre 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230925-311000-DE-1-1 Date de télétransmission : 26 septembre 2023 Date de réception préfecture : 26 septembre 2023
---