



QUARTIER MONTREYNAUD À SAINT-ÉTIENNE : DE L'INTERVENTION EN URGENCE AU LANCEMENT D'UNE STRATÉGIE GLOBALE D'INTERVENTION DANS LES COPROPRIÉTÉS

Les sept copropriétés du Haut de Montreynaud représentent environ 700 lots et 1 500 habitants. La prise en compte de l'habitat privé (facteur équilibrant et stabilisateur du quartier), prévue dans la convention partenariale du GPV, et le suivi de la Tour Plein Ciel par une Commission de plan de sauvegarde, ont conduit les partenaires du GPV à lancer en 2002 une étude pré-opérationnelle sur le devenir des six autres copropriétés.

Le diagnostic des immeubles, réalisé en 2002 – 2003 par le Call Pact de Saint-Étienne et l'ARIM du Rhône, n'est pas alarmant, mais révèle qu'ils sont à des degrés variables fragilisés, et qu'un processus de dégradation est en cours.

La définition d'une OPAH spécifique aux copropriétés

La stratégie d'intervention sur ces copropriétés consiste pour les cinq prochaines années en une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Il s'agit parallèlement aux autres projets pour le quartier, de mener une action incitative et préventive, en soutenant les copropriétaires et les syndicats, sans se substituer à eux, grâce à une contractualisation public-privé.

Dans cinq ans, un bilan des résultats obtenus, permettra de dire s'il faut ou non poursuivre l'action auprès de certaines copropriétés, et dans quelle mesure (opérations plus lourdes ou non, notamment dans le domaine du fonctionnement du marché immobilier).

Cette OPAH intervient prioritairement sur 4 thèmes :

- Améliorer le fonctionnement interne, financier, technique et social des copropriétés. Pour cela une animation et un appui seront apportés aux instances de gestion et aux copropriétaires pour les mobiliser autour d'un projet patrimonial positif, tout en les sensibilisant à leurs droits et à leurs devoirs.
- Accompagner individuellement les ménages en difficulté, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Parce qu'un projet collectif doit aussi prendre en compte les questions

individuelles, et ne pas oublier les locataires qui habitent l'immeuble.

- Proposer des aides financières aux travaux, pour permettre de concrétiser les priorités qui sont définies pour remettre le bâti en état, même pour les propriétaires occupants modestes.

- Agir sur le marché immobilier d'une part en soutenant et renforçant la propriété occupante, d'autre part en veillant à une évolution positive du parc locatif (gestion saine et pérenne), avec une attention particulière portée aux petits logements.

La rédaction de la convention cadre et des six protocoles est en cours. La phase opérationnelle de l'OPAH pourra démarrer dès la désignation de l'opérateur chargé du suivi-animation, en 2004.

Le projet de démolition de la tour plein ciel

À la suite d'une mission d'études de scénarios d'évolution de la tour, menée par la SCET Sud-Est à la demande du GIP, la Commission du Plan de sauvegarde a pris l'orientation de démolir la tour Plein Ciel plutôt que de la réhabiliter. Les partenaires ont souhaité que la phase pré opérationnelle de ce scénario soit approfondie. À cet effet le GIP a constitué un groupe technique partenarial qui a abouti à la définition d'une mission dont la ville de Saint-Étienne est le maître d'ouvrage et la SEDL le prestataire.

Cette mission consiste à préciser comment la libération et la démolition de la Tour peuvent s'effectuer et, toutes interventions confondues, quel en sera le coût : conditions d'achat, conditions de relogement, dispositif partenarial à mettre en place sur la conduite de projet, cadre judicio-administratif de la réalisation, coût d'ensemble de l'opération.

Parallèlement un mandat est confié à la SEDL en vue de procéder au nom et pour le compte de la ville à des acquisitions de lots venant en DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner).

Des enquêtes débutent auprès des locataires et propriétaires de la copropriété pour connaître finement l'occupation de la Tour, les besoins

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive

de relogement des habitants et les projets de chacun.

Les copropriétés contribuent à la diversité de peuplement de Montreynaud

Les caractéristiques du peuplement et de l'occupation de ces copropriétés montrent leur place très spécifique dans le quartier.

Les propriétaires occupants sont nombreux mais cette population, connaît un vieillissement accéléré : toutes les copropriétés ont encore une majorité de propriétaires occupants (64%), même si cette proportion tend à diminuer (-3% en 1 an), 45% des propriétaires occupants le sont depuis plus de 20 ans et l'âge moyen des copropriétaires est de 55 ans.

Les occupants en général sont également assez âgés même si l'on assiste à des différences notables suivant les résidences : la part des ménages avec enfants est très variable d'une copropriété à l'autre (elle est en moyenne de 28%), près de 46% des ménages sont retraités, la représentation des personnes n'ayant plus d'enfant à charge est forte.

Le décalage entre les enjeux résidentiels des propriétaires et ceux des bailleurs entraîne de fait un fonctionnement parfois difficile des instances de décision. La participation aux assemblées générales est particulièrement faible dans les immeubles où il y a une forte présence de propriétaires bailleurs et de locaux commerciaux. Les conseils syndicaux reposent alors sur un faible nombre de personnes impliquées.

Dans le même temps, la forte proportion des propriétaires occupants prouve un attachement à ce patrimoine. La plupart des propriétaires occupants se disent satisfaits de leur logement, la proportion n'est plus la même quant à la satisfaction relative au quartier. D'où des souhaits de départs et/ou la conservation du logement en complément d'une résidence secondaire occupée une partie de l'année. Le taux de mutation pour les cinq dernières années est de 20%.

Les copropriétés de Montreynaud jouent un rôle très important dans la « primo-accession à caractère social », à l'échelle du quartier de Montreynaud comme à l'échelle de la Ville de Saint Etienne.

Les critères d'occupation indiquent que ces logements répondent à un besoin situé sur un segment particulier du marché immobilier, notamment concernant les grands logements (T3, T4 et T5). Ces grands logements, dont les prix sont assez faibles, permettent aux ménages modestes d'acquérir un bien de bon confort sans encourir un endettement trop risqué.

Un glissement tend à apparaître depuis quelques années qui sera, comme on peut l'espérer, contrecarré par les démarches de soutien engagées par les pouvoirs publics, tant via l'OPAH que via les projets de rénovation urbaine du quartier.

MOTS-CLÉS : Copropriété dégradée, Amélioration de l'habitat, Formation, Partenariat, Politique locale de l'habitat, OPAH, Réhabilitation, Agglomération stéphanoise

CONTACT : Caroline LANNOY, chargée de mission du GIP/GPV de Saint-Étienne – 6, rue Francis Garnier – 42000 Saint-Étienne – mail : caroline.lannoy@saint-etienne.fr

AUTEURS : Pauline MEUNIER, Caroline LANNOY, 2004/06

PRODUCTEUR : ORHL (Observatoire régional de l'habitat et du logement), Cité administrative d'État, 165, rue Garibaldi – BP 3203 – 69401 Lyon cédex 03. – www.orhl-rhonealpes.org

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive

CENTRE DE RESSOURCES ET D'ÉCHANGES POUR LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL & URBAIN

4, rue de Narvik - BP 8054 - 69351 Lyon Cédex 08 - Tél. 04 78 77 01 43 Fax. 04 78 77 51 79 - crdsu@crdsu.org - crdsu.secretariat@free.fr

SIRET 415 021 377 000 15 - APE 913[€]