



Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du centre-ville de Saint-Chamond

Rencontre de l'observatoire de l'habitat - EPURES

Mercredi 4 décembre 2024



Le projet de renouvellement urbain de la Ville de Saint-Chamond

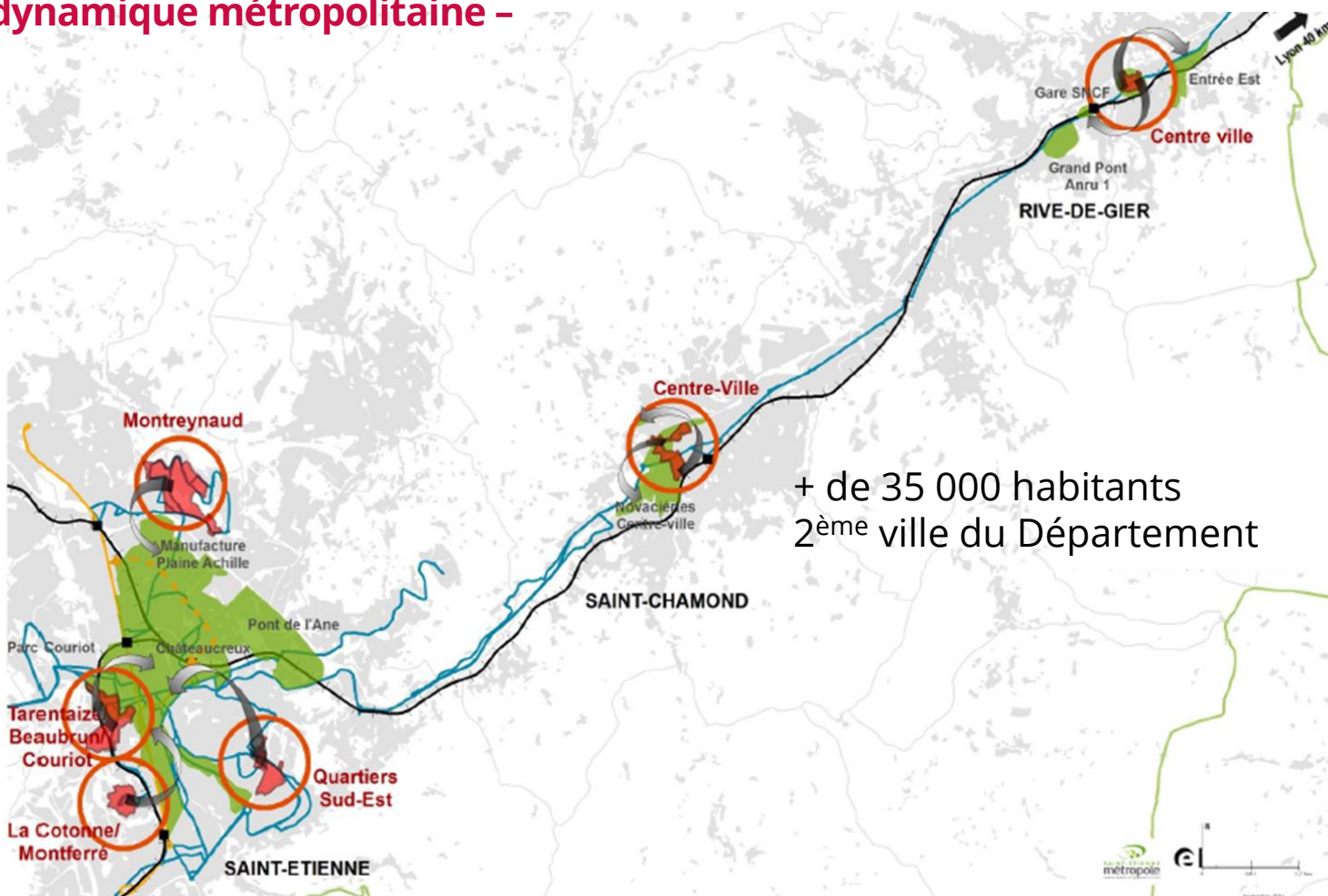
Saint Chamond : un projet intégré à une dynamique métropolitaine – convention NPNRU

Un projet articulé à la politique locale de l'habitat :

- requalification et renouvellement du parc existant
- attractivité résidentielle des fonds de vallée
- organisation et régulation de la production de logts
- mixité sociale

... et au Contrat de Ville :

- développement social et accompagnement de l'autonomie des habitants
- amélioration du cadre de vie
- développement de l'activité économique et de l'emploi
- promotion des valeurs républicaines et de la laïcité



+ de 35 000 habitants
2^{ème} ville du Département

Les éléments de diagnostic – Centre-ville de Saint-Chamond

Un quartier de centre ancien :

- **3 000 habitants** (8,5% de la population)
- **Plus de 1 600 logements dont 83% dans le parc privé** et 1200 LLSP jouxtant le périmètre

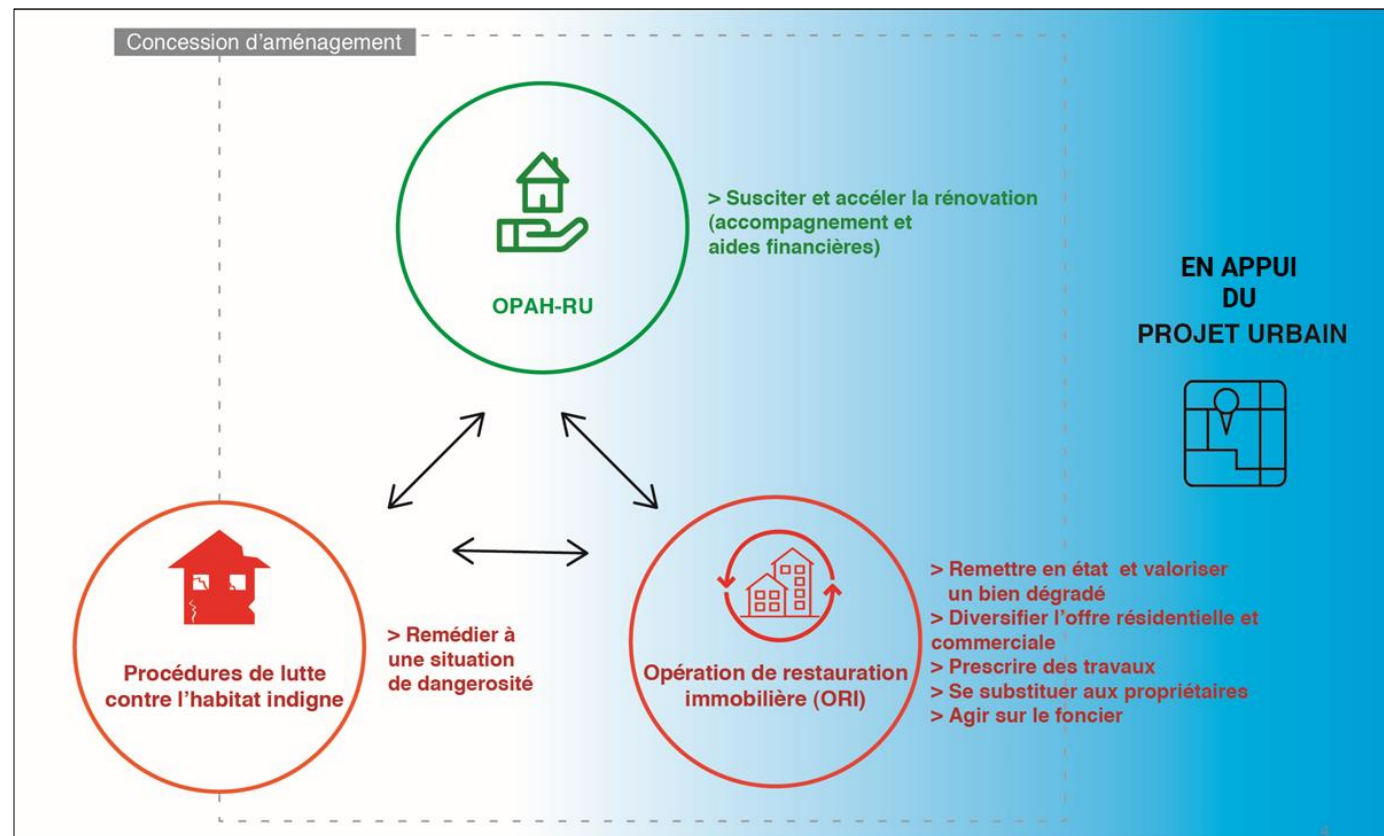


Les actions de traitement de l'habitat ancien dégradé

Une action visant à améliorer la qualité de l'habitat privé ancien au bénéfice d'un **PROJET URBAIN D'ENSEMBLE**

Convention NPNRU signée le 14/03/2019

- Saint-Etienne Métropole concède à la SPL Cap Métropole la réalisation de l'opération de traitement de l'habitat ancien du centre-ville de Saint-Chamond par un traité de concession d'aménagement d'une durée de 10 ans (2020-2029)



L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain du Centre-ville de Saint-Chamond



- Agir sur la requalification de l'immobilier ancien
- Améliorer la qualité de l'offre résidentielle existante
- Prendre en compte les besoins des ménages en place
- Favoriser la primo-accession en centre-ville
- Développer la mixité sociale et promouvoir des produits logements diversifiés



- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs
- Copropriétés « modernes »
- Copropriétés anciennes



- Opérateur : **Cap Métropole**

Veille du marché immobilier

Animation générale

Animation proactive

Pilotage, reporting

Promouvoir le projet urbain

Accompagnement personnalisé

Appui LHI



L' Opération de Restauration Immobilière



Enjeu : remettre en état de fonctionner un ensemble d'immeubles obsolète présentant un caractère vétuste ou dégradé et diversifier l'offre résidentielle en centre-ville



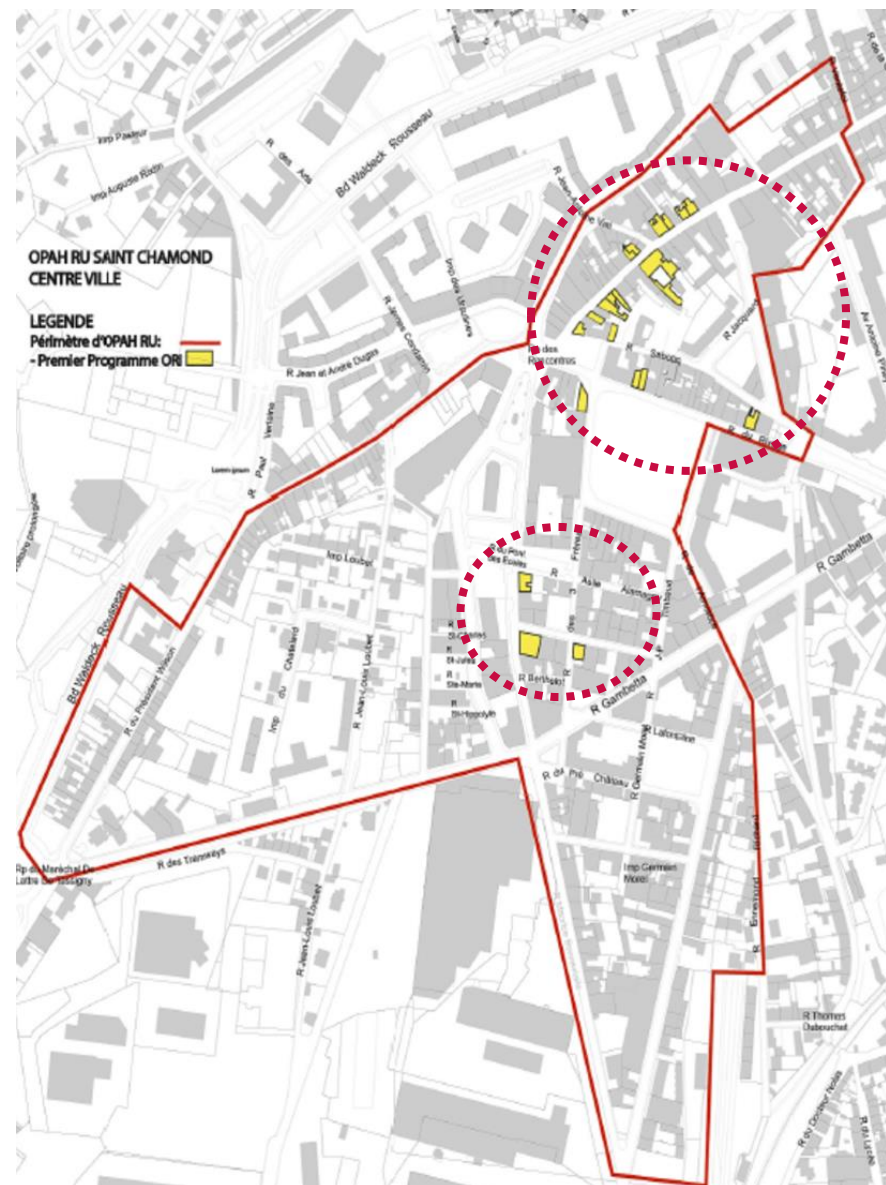
Intérêt : organiser et contrôler la réhabilitation lourde d'immeuble par une prescription d'Utilité Publique :

- imposer un programme de travaux plus global et avoir les moyens d'en assurer le suivi de la réalisation
- mobiliser la propriété et surtout les propriétaires
- disposer de la possibilité d'expropriation
- assurer la programmation puis la revente = *recyclage immobilier*



Critères d'opportunité pris en compte dans le choix des immeubles ciblés :

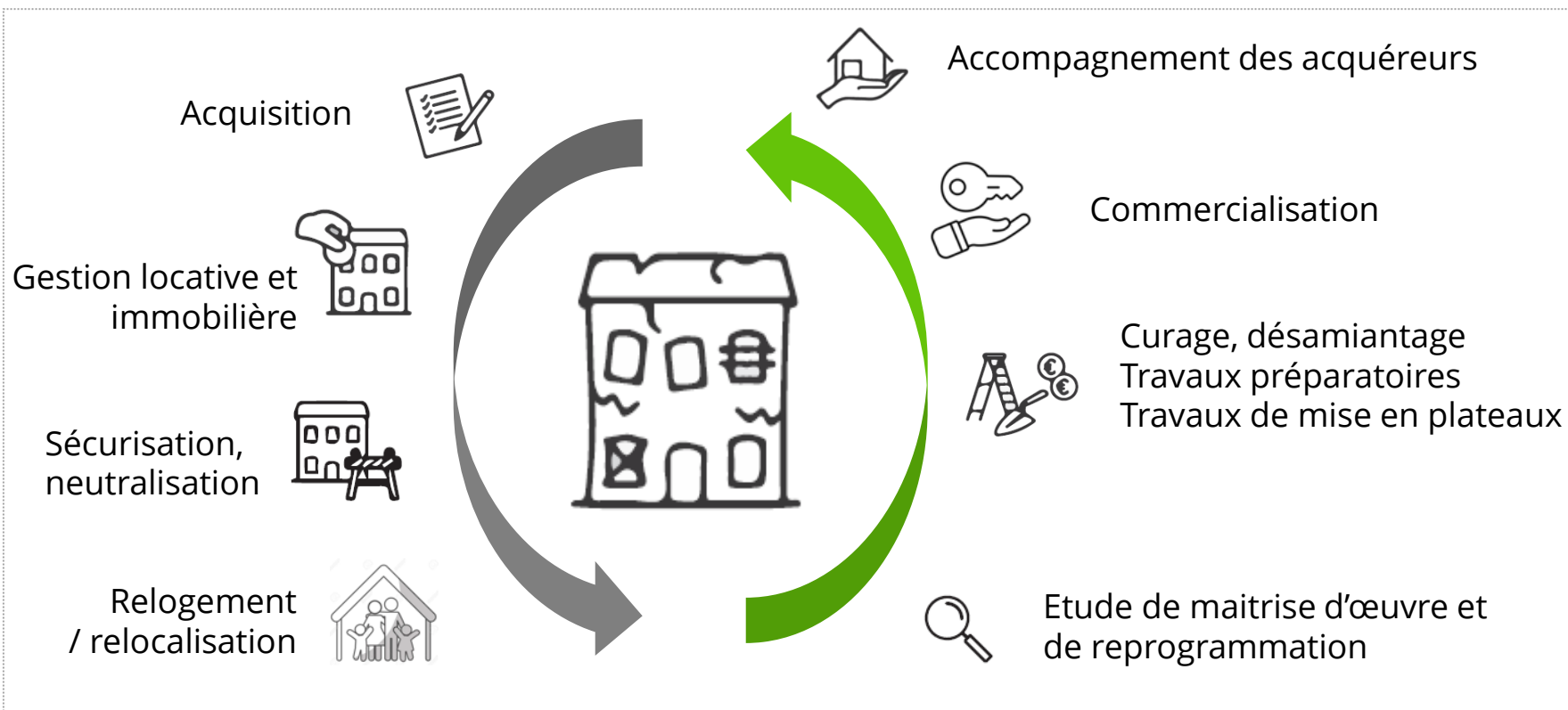
- Lien avec les priorités urbaines
- Etat technique
- Dureté foncière
- Valeur patrimoniale
- Condition d'occupation
- Capacité de valorisation immobilière



Une procédure longue et nécessaire



Les étapes du recyclage immobilier



Opération déficitaire bénéficiant des subventions THIRORI de l'Anah et financé dans le cadre de la concession d'aménagement à 70% par la commune et 30 % par Saint-Etienne Métropole.

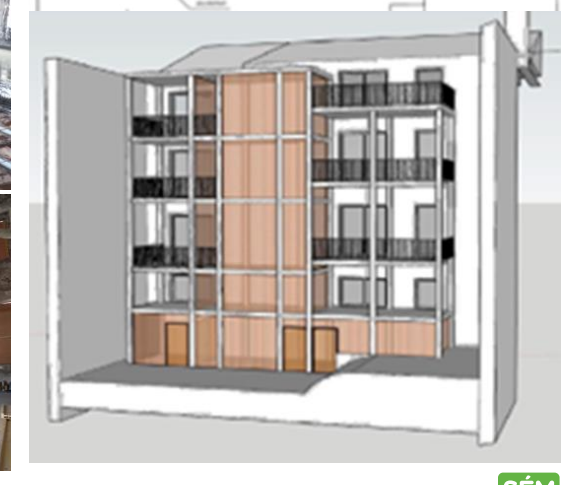
- Réhabilitation complète de deux immeubles dégradés : **6 logements vacants, 2 cellules commerciales vacantes**, dépôt dégradé en fonds de cours
- Programmation en accession à la propriété, restructuration des cellules commerciales et valorisation d'un cœur d'îlot
- Commercialisation en mise en plateau



Travaux en cours – Livraison fin septembre 2025
Coût prévisionnel travaux : 1 135 500 € HT
Honoraires MOE suivi travaux : 54 450 €



2 cellules commerciales remises en activité
6 logements remis sur le marché (1 T2, 4 T3, 1T4)
1 cœur d'îlot végétalisé



52 rue de la République

- Réhabilitation complète d'un immeuble dégradé : 3 logements dont **2 vacants** et **2 cellules commerciales vacantes**
- Résidentialisation du fond de parcelle (démolitions des annexes) ; Remise aux normes des parties communes. Restructuration des cellules commerciales
- Programmation : investisseur locatif privé
- Commercialisation avec programme de travaux



Installation d'une boutique à l'essai :
Le Dragon joueur
Animation vitrine éphémère : *Robes de mariée*



83-85 rue de la République

- Immeuble de très bonne facture à fort enjeu patrimonial (escalier, boiseries, cour intérieure,)
- Fort potentiel résidentiel (grandes surfaces), immeuble vétuste et dégradé : **6 logements vacants** et 2 cellules commerciales en activités
- Programmation mixte en cours de réflexion : accession à la propriété, investisseur locatif



Reprise de la gestion locative des commerces en activité
Débarrassage et sécurisation réalisé
Neutralisation en cours (fuite d'eau ...)



Lancement EDL & DIAG avec un architecte du patrimoine en complément de notre MOE





Opération de Traitement de l'Habitat Ancien du centre-ville de Saint-Chamond

Rencontre de l'observatoire partenarial de l'habitat

Mercredi 4 décembre 2024

