

Opérateur de l'aménagement territorial.



VILLE DE SAINT-ÉTIENNE QUARTIERS DU CRÊT DE ROC ET DE TARENTAIZE - BEAUBRUN

OPÉRATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN (OTHA)



UNE APPROCHE GLOBALE DU TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ





LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

Le constat

L'attractivité du centre-ville de l'agglomération stéphanoise est fortement pénalisée par un habitat ancien dégradé jouant le rôle de parc social de fait pour une population précarisée.

Le marché immobilier est détendu et l'habitat stéphanois des taudis fait dysfonctionner une partie du marché privé locatif.

Les objectifs du projet

- **Enrayer le processus de dévalorisation** en cours dans les deux quartiers centraux, cible du projet.
- **Renouveler l'habitat**, par la résorption des taudis et du quasi-logement et par la production d'une nouvelle offre diversifiée, durable et attractive.
- **Requalifier les espaces et les équipements publics de proximité**, pour améliorer le cadre de vie.
- **Rééquilibrer le peuplement** : maintien des populations en place et accueil de nouveaux arrivants.





LE CADRE D'INTERVENTION DE L'OTHA

Les données de cadrage du projet sont les suivantes :

L'Opération de Traitement de l'Habitat Ancien (OTHA) a été dimensionnée pour une intervention à l'échelle des 2 quartiers péricentraux du Crêt de Roc et de Tarentaize Beaubrun en vue du traitement de **plus de 1 000 logements, selon trois modes d'intervention :**

- **Restructuration lourde** d'environ **460** logements.
- **Accompagnement des propriétaires** pour la réhabilitation d'environ **325** logements.
- **Démolition/reconstruction** de **300** logements environ.

Pour mettre en œuvre ce projet complexe la Ville de Saint-Étienne a confié à la SEDL une Concession d'Aménagement en date du 2 décembre 2002, pour une durée portée à 10 ans (fin 2012).

Le déploiement de l'opération a été rendu possible à partir d'avril 2005 dans le cadre des dispositifs de financement de la convention signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

L'actualisation de l'opération à ce jour fait ressortir un bilan d'ensemble de 40 M€ environ.

Les chiffres clé sont les suivants :

Au niveau des dépenses :

- 22 M€ au titre de la restauration immobilière (recyclage immobilier et accompagnement des propriétaires).
- 18 M€ au titre des îlots d'aménagement.

Au niveau des recettes :

- 22,7 M€ de participation publique.
- 4,5 M€ de subventions.
- 12,8 M€ de recettes de cessions, dont 9,4 M€ au titre des immeubles et logements à réhabiliter, plus de 2,6 M€ de terrains à bâtir et près d'1 M€ d'autres recettes.




LA SEDL MAÎTRE D'OUVRAGE DE L'OTHA

Pour exercer pleinement ses missions, la SEDL s'inscrit dans un dispositif d'ensemble piloté par la Ville avec la participation de ses partenaires.

Sa structure d'opérateur mixte lui permet d'intervenir avec la souplesse d'une société privée, tout en préservant l'intérêt général qui est sa vocation.

Le dispositif opérationnel est le suivant :

La conduite de l'opération s'inscrit dans une démarche globale et complexe de traitement de l'habitat ancien qui mobilise des outils opérationnels spécifiques :

Partenaires	Acteurs	Rôles
Partenaires publics : ANRU, ANAH, Conseil Régional, Conseil Général	Ville de Saint-Étienne Pilote du projet de renouvellement urbain SEDL En qualité de maître d'ouvrage de l'OTHA 1/ Aménageur 2/ Opérateur public de la restauration immobilière (recyclage immobilier) 3/ Animateur des DUP des travaux et des OPAH RU	 Définit les objectifs Contrôle l'opération Est responsable financièrement  Est garant opérationnel Rend compte au concédant Tient les comptes de l'opération Il fonctionne avec l'opérateur foncier EPORA pour les démolitions Revend à des investisseurs Ou privés : personnes physiques, promoteurs immobiliers Ou publics : bailleurs sociaux

- ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) : définit les règles générales de préservation du patrimoine ; ouvre droit au dispositif de défiscalisation.
- ORI (Opération de Restauration Immobilière) et DUP (Déclaration d'Utilité Publique) de Travaux : fixent les obligations pour les propriétaires d'immeubles dégradés concernés.
- OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement urbain) : permet d'apporter des aides financières renforcées aux propriétaires privés qui réhabilitent leur bien.
- ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et DUP aménagement : procédures d'urbanisme opérationnel qui permettent la mise en œuvre des opérations d'aménagement.



TROIS VOILETS D'INTERVENTION POUR L'ABOUTISSEMENT D'UN PROJET D'ENSEMBLE

AMÉNAGEMENT

Opération d'aménagement
 (démolition/reconstruction)

Trois îlots opérationnels :
 Franche-Amitié (DUP amgt)
 ZAC Desjoyaux
 ZAC Pointe-Appell-Nativité

RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Recyclage immobilier

Ensemble du périmètre OTHA :
 Réhabilitation des immeubles insalubres et vétustes
 95 immeubles sous DUP Travaux

ANIMATION DE L'OPAH RU

Réhabilitation directe
 propriétaires en place

Relogements (200 globalement)



Objectifs actualisés

39 820 m² de terrains à acquérir pour démolition

280 logements neufs :

- Foncière Logement : 57 logements
 - Accession : 148 logements
 - Bailleurs sociaux : 75 logements
- soit 24 680 m²

459 logements + 29 locaux à acquérir
 pour restructuration (26 216 m² SU)

298 logements équivalents neufs

- Investisseurs privés : 205 logements
 - Bailleurs sociaux : 93 logements
- et 19 locaux professionnels
 soit 22 410 m²

323 logements réhabilités par leurs propriétaires

16 mono propriétés et 17 copropriétés en animation

Réalisations (2005-2009)

➤ 31 160 m² acquis (78 %)

➤ 42 logements construits (15 %)

➤ 445 logements acquis + 28 locaux commerciaux
 soit 23 940 m² (97 %)

➤ 156 logements et 9 locaux cédés Soit 11 508 m² (52 %)

➤ Engagés : 241 dont 157 logements financés (75 %)

➤ Décisions de travaux totalement engagées.



LES MISSIONS DE LA SEDL DANS LE CADRE DE L'OTHA

Les missions liées à la restauration immobilière

La SEDL crée les conditions **pour rendre possible et faire réaliser** les projets de réhabilitation par les acquéreurs. Ces projets répondent aux objectifs patrimoniaux et sociaux de l'opération, en ajoutant à la qualité « architecturale » une **dimension thermique**, dans les limites financières de l'opération.

La SEDL « constitue » le **produit immobilier**, concrétisé par un Permis de Construire et un cahier des charges de réhabilitation pour les investisseurs dans le respect des contraintes de l'opération.

Les missions liées à l'animation des DUP de travaux et OPAH RU

La SEDL mobilise propriétaires, copropriétaires et syndicats autour de la DUP de travaux concernant leur immeuble, accompagne le « meilleur projet » possible et s'assure de la bonne fin financière et technique de l'exécution du projet.

Elle garantit la bonne mise en œuvre de la procédure (allant parfois jusqu'à l'expropriation de l'immeuble).

Les missions liées à l'aménagement en cœur urbain

La SEDL conçoit, fait valider et met en œuvre des opérations d'aménagement qui visent à :

- Dédensifier des cœurs d'îlot pour redonner de l'attractivité résidentielle aux immeubles maintenus.
- Créer les conditions permettant de construire du logement neuf de qualité dans les interstices des opérations de restauration immobilière.
- Reconquérir des friches urbaines, industrielles et résidentielles pour redonner de l'attractivité aux secteurs concernés.
- Créer et requalifier des espaces publics en accompagnement des opérations de logements.
- Requalifier des espaces privatifs avec la mise en place de gestion collective des espaces (arrière-cours, mitoyenneté...).





DES RÉSULTATS SIGNIFICATIFS

Concernant la restauration immobilière

L'essentiel des immeubles à acquérir est maintenant maîtrisé et la plupart des relogements sont effectués.

À fin 2009, **30 immeubles entiers** sont revendus, pour l'aménagement de 156 logements équivalent neufs, 12 sont d'ores et déjà livrés et loués.

La recherche permanente de qualité de sortie des projets a conduit la SEDL à chercher les conditions d'une amélioration de la performance énergétique des immeubles recyclés. Aujourd'hui, l'ensemble des immeubles recyclés de l'opération bénéficie d'un niveau de Très Haute Performance Énergétique (THPE).

Concernant l'animation des DUP de travaux et OPAH RU

17 immeubles sous DUP de travaux en mono propriété ont fait l'objet d'une animation par la SEDL et bénéficient aujourd'hui d'un permis de construire pour la réhabilitation.

Sur les **25 copropriétés** initialement identifiées comme devant être réhabilitées, **toutes ont trouvé une sortie opérationnelle.**

Les missions liées à l'aménagement en cœur urbain

L'aménagement de l'îlot Franche Amitié/Sablrière est en train de bouleverser le visage du cœur du quartier Beaubrun ! suppression des immeubles insalubres d'arrière-cour, aménagements qualitatifs, valorisation des immeubles, de l'îlot.

Les maîtrises foncières sont très avancées sur les 2 ZAC du Crêt de Roc et les démolitions avec traitement des terrains en attente donnent à voir un visage du quartier en train de changer.

Un important travail de concertation a été mené, permettant d'impliquer réellement les habitants dans les projets.





LES ENJEUX POUR LA TERMINAISON DE L'OTHA À L'HORIZON 2015

L'OTHA est rentrée dans une période charnière de sa mise en œuvre.

En effet, l'opération est très avancée sur le plan du recyclage immobilier et de l'animation auprès des propriétaires, avec des enjeux de commercialisation qui restent cependant importants.

L'aménagement de l'îlot Franche Amitié sera par ailleurs achevé début 2011, mais quelques années sont encore nécessaires pour permettre de mener à bien l'aménagement des deux ZAC d'habitat du Crêt de Roc, Desjoyaux et Pointe Appell Nativité. Ainsi, il est prévu :

- ▶ **De mettre un terme au volet du recyclage immobilier en 2011** avec la finalisation des derniers travaux préparatoires et la commercialisation des immeubles et logements en stock, tout en sachant qu'il porte sur les immeubles les plus complexes
- ▶ **D'assurer en 2011 le suivi des derniers immeubles** sous animation avec le suivi de la mise en œuvre des travaux et du paiement des subventions
- ▶ **De finaliser en 2011 l'opération Franche Amitié/Sablère :**
 - Fin des travaux d'aménagement (1er semestre 2011)
 - Formalisation d'un dispositif de gestion privative des places de stationnement créées avec une association syndicale libre (ASL)
- ▶ **De déployer le processus d'aménagement urbain des 2 ZAC du Crêt de Roc** en s'appuyant sur la prolongation de la concession jusqu'en 2015 :
 - 2011 : fin des maîtrises foncières, 1ers travaux d'aménagement,
 - 2012 : commercialisation des derniers terrains de la ZAC Desjoyaux,
 - 2012/2013 : engagement de l'essentiel des travaux d'aménagement,
 - 2013 : finalisation de la commercialisation de la ZAC Pointe Appell Nativité et fin de l'aménagement de la ZAC Desjoyaux,
 - 2014/2015 : achèvement de l'aménagement de la ZAC Pointe Appell Nativité.