

### Contexte

Le patrimoine de Loire Habitat représente aujourd'hui 11 436 logements collectifs et individuels répartis sur plus de 140 communes du Département de la Loire.

Sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), la bonne gestion des logements existants (travaux d'entretien, réhabilitation, démolition) constitue une priorité, afin de maintenir le parc à un haut niveau d'attractivité permettant de garantir la pérennité de ce dernier.

Certains sites accueillant un patrimoine dense et nombreux, doivent bénéficier d'une réflexion approfondie, afin d'envisager des orientations de requalification.

Lorsque le patrimoine de Loire Habitat représente plus de 25% des logements d'une même commune, comprenant également d'autres logements sociaux, la réflexion du devenir du bâti ne peut être envisagé au niveau du seul bailleur, mais doit intégrer des éléments de besoins communaux et intercommunaux, pour les services, les commerces, les voiries, les équipements...ainsi que les attentes de l'Etat.

Loire Habitat a souhaité ainsi s'engager dans une réflexion conjointe avec la commune d'Andrézieux-Bouthéon pour envisager le devenir de ce patrimoine.

En parallèle de ces réflexions, fin 2014, la loi de Programmation pour La Ville et la Cohésion Urbaine, complétée par les décrets, a arrêté la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville, pour :

- redéfinir les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté)
- instaurer un contrat urbain à l'échelle intercommunale
- engager une nouvelle étape de rénovation urbaine (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – NPNRU)

Ces textes permettent la mise en place d'un contrat de ville unique pour la ville et la cohésion urbaine, qui traitera dans un même cadre des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique.

Ces contrats de ville sont portés par les intercommunalités, Saint Etienne Métropole en l'occurrence.

Pour Loire Habitat et sur la base de ces outils législatifs, de nouveaux quartiers sur le département de la Loire ont été mis en avant et d'autres confirmés. C'est le cas pour La Chapelle à Andrézieux-Bouthéon.

Ces sites, entrant dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville – QPV - représentent les contours ou presque du patrimoine de Loire Habitat sur ces quartiers.

Il nous a semblé ainsi nécessaire et prioritaire, lorsque des réflexions sont planifiées dans le cadre du PSP, de pouvoir les mener avec l'ensemble des acteurs impliqués : les communes ayant un intérêt direct aux réflexions menées ; les intercommunalités qui portent les contrats de ville et l'Etat qui est un acteur incontournable de la rénovation urbaine. C'est le cas pour le patrimoine de Loire Habitat concerné sur la commune d'Andrézieux « La Chapelle ».

Trois études, confiées au GIE Synergie Habitat, ont été engagées et ont conduites sur 4 priorités:

- La densité des quartiers
- L'amélioration de la performance énergétique des logements et la maîtrise des charges locatives
- L'accessibilité
- L'amélioration du confort et de la qualité d'usage des logements et de leur environnement

L'objectif majeur était d'avoir une vision globale des sites et de pouvoir définir des schémas directeurs pour des actions à mener en matière : de requalification du patrimoine, de projets urbain et social et d'investissement financier, assortis de plannings de mise en œuvre.

## Le programme de travaux

Le groupe de « La Chapelle » à Andrézieux-Bouthéon est composé d'un seul ensemble d'habitation représentant 667 logements mis en service entre 1971 et 1975, et ayant fait l'objet d'une réhabilitation entre 1987 et 1990.

4 grands ensembles composent le groupe :

- La Résidence : « plots » situés entre les rues Lamartine et Racine
- La Rue, bâtiments linéaires de la rue Lamartine
- La Tour Lamartine
- La Place, rue Molière, face au centre commercial et marquant l'entrée du quartier.



### Les atouts :

- Un groupe qui vit plutôt bien avec quelques nuisances plus marquées sur la Place
- Un raccordement au réseau de chaleur de la commune
- Une attractivité forte de la commune et une bonne intégration urbaine du groupe
- Une proximité avec les services, les commerces et les équipements publics
- Des immeubles de qualité
- Une copropriété qui fonctionne bien.

### Les moins :

- Très peu de logements avec accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite), seuls les 2 plots et la Tour 22 Lamartine disposent d'un ascenseur.
- Des surfaces de logement très petites
- Une performance thermique moyenne (classe D du DPE)
- Une vacance faible mais à la hausse.

Au regard de ces éléments, le Conseil d'Administration de Loire Habitat s'est prononcé favorablement pour :

- Secteur Nord : 21, 23 et 25 rue Lamartine – 11 et 13 rue Molière + secteur Sud : 28 et 30 rue Lamartine : les 7 allées représentant 65 logements et 5 commerces seront démolies. Il s'agit de démolir les logements les plus exposés aux nuisances et les plus touchés par la vacance. Ces démolitions permettront de dédensifier, de réorganiser, d'ouvrir les cœurs d'îlots.
- Le reste du groupe : une réhabilitation avec des objectifs portant sur la reprise du réseau de chauffage, la performance thermique, l'implantation de 2 ascenseurs, la mise en accessibilité et l'aménagement du pied de la Tour, diverses interventions dans les logements.

Une réunion publique a été organisée le 28 septembre 2016. Les commerces concernés ont également été rencontrés le 12 octobre dernier. Une concertation et une consultation des locataires sera conduite. Une communication sera faite au fur et à mesure de l'avancement du programme par l'intermédiaire du journal des locataires *loirehabitat.com*.

### Planning prévisionnel :

21, 23 et 25 rue Lamartine et 11 et 13 rue Molière :

- Relogements : d'octobre 2016 à décembre 2017
- Démolition : de janvier 2018 à juin 2018

28 et 30 rue Lamartine :

- Relogements : d'avril 2017 à mars 2018
- Démolition : d'avril 2018 à octobre 2018

Le reste du groupe :

- Etudes : 2017
- Consultation des locataires : 2<sup>nd</sup> semestre 2017
- Travaux de réhabilitation : de septembre 2018 à septembre 2021.

Au 01/01/2016

- 11 436 logements
- 23 hébergements spécifiques (EHPAD, résidences pour personnes âgées, Résidences pour personnes handicapées, foyers de jeunes travailleurs ...)
- 309 salariés
- 40 millions d'euros de travaux d'investissement réalisés en moyenne par an (neuf et réhabilitation)
- 7 agences décentralisées sur toute la Loire

Loire Habitat possède également comme patrimoine sur cette commune :

- Le Clos Midroit : 62 logements
- Les Cèdres : 10 logements
- La Poterne : 6 logements
- 8 Mai 1945 : 8 logements
- Les Cibaudes : 4 logements
- Fleming : 1 logement
- Les Bullieux : 4 logements.