

Contexte

Le patrimoine de Loire Habitat représente aujourd'hui 11 442 logements collectifs et individuels répartis sur 141 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 Loire Habitat possède un patrimoine assez important sur 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 de Montbrison 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 en fonction du niveau de revenu)
- 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, Loire Forez 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 Beauregard à Montbrison.

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.

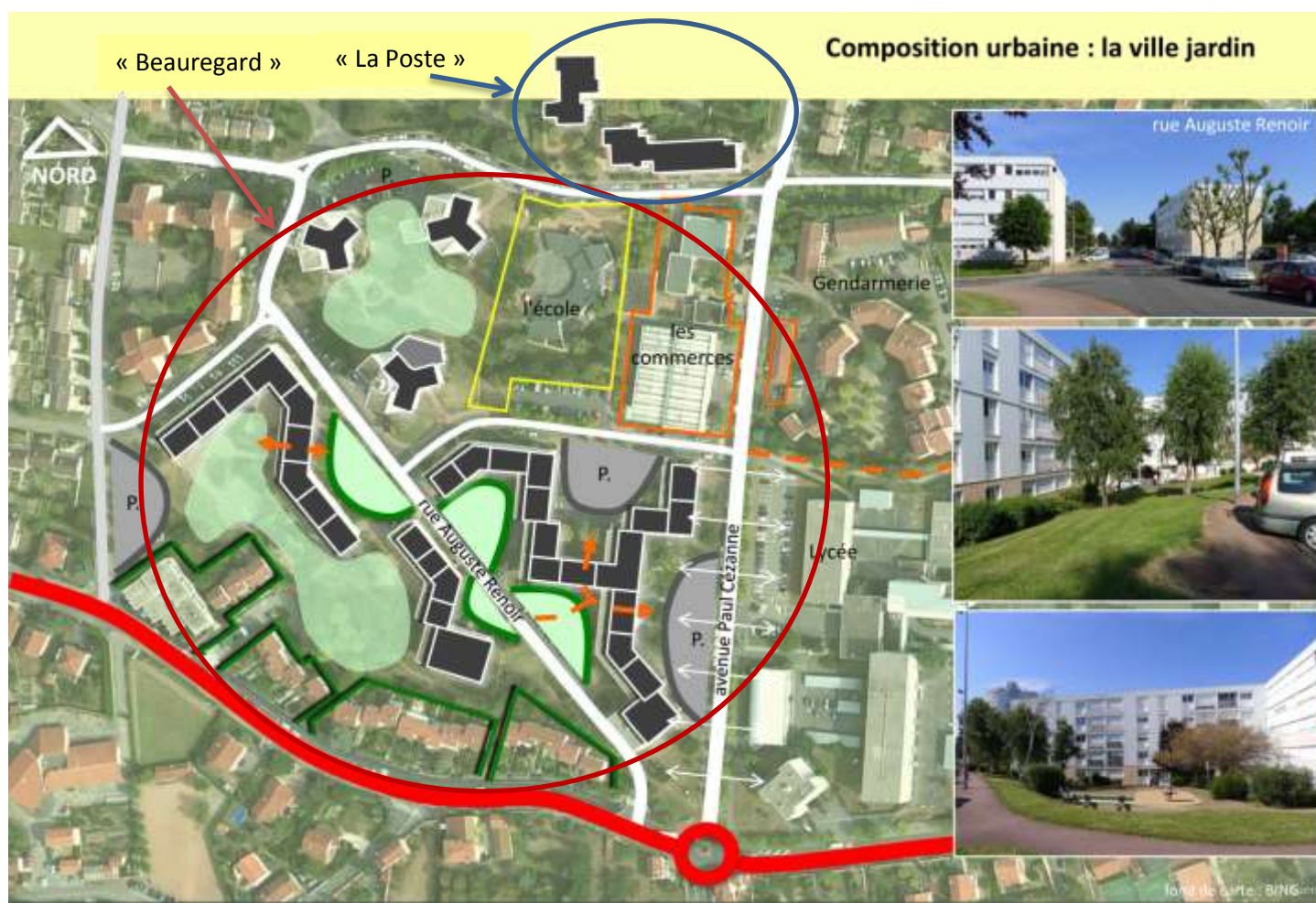
Il nous a semblé ainsi nécessaire et prioritaire, lorsque des réflexions sont planifiées dans le cadre du PSP, de pouvoir les mener avec l'ensemble des acteurs impliqués : les communes ayant un intérêt direct aux réflexions menées ; les intercommunalités qui portent les contrats de ville et l'Etat qui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

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 « Beauregard » à Montbrison est composé de 423 logements, mis en service entre 1971 et 1975 et ayant fait l'objet d'une réhabilitation entre 1995 et 1999.

3 ensembles composent le groupe :

- Les linéaires de 3 ou 4 étages pour 256 logements
- 2 plots de 4 étages pour 50 logements
- Les 3 tours pour 117 logements
- 1 plot de 25 logements en copropriété avec 9 logements vendus.

Les atouts :

- Un quartier et un groupe qui vivent bien
- Des parties communes et des espaces extérieurs agréables
- 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), seules les tours disposent d'un ascenseur.
- Une performance thermique moyenne (classe D du DPE)
- Une vacance à la hausse, notamment sur les étages élevés.

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

- Tour 19 – 9 rue Fernand Léger : démolition + tour 18-24 rue Renoir : restructuration de 5 étages (du R+8 au R+12) pour créer des typologies différentes.

Il s'agit de dédensifier le quartier et de retrouver une mixité de typologie sur les tours, celles-ci étant composées d'1 seul T3 et de T4.

- Le reste du groupe : une réhabilitation avec des objectifs portant sur la performance thermique, l'implantation d'1 ascenseur, le traitement des espaces extérieurs, diverses interventions dans les logements.

L'information concernant les logements devant être démolis et restructurés a été faite auprès des locataires concernés. Pour ce qui est de la réhabilitation, les locataires seront consultés ultérieurement. 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 :

Tour 19 :

- Relogements : de janvier 2017 à décembre 2017
- Démolition : de janvier 2018 à septembre 2018

Tour 18 (tour bleue):

- Relogements : d'octobre 2016 à septembre 2017
- Travaux de restructuration : de janvier 2018 à septembre 2018

Le reste du groupe :

- Etudes : 2017
- Consultation des locataires : 2nd semestre 2017
- Travaux de réhabilitation : de septembre 2018 à septembre 2020.

Le groupe « La Poste » à Montbrison est composé de 57 logements mis en service en 1982. Etant plus récent que le groupe de « Beauregard », il n'a jamais fait l'objet de réhabilitation.

2 ensembles composent le groupe :

- 1 bâtiment composé de 3 allées soit 30 logements (en R+2 et R+4)
- 1 bâtiment de 27 logements

Les atouts :

- Chauffage individuel par chaudières « basse température »
- Ascenseurs dans 2 allées desservant 45 logements
- Une batterie de 10 garages
- La proximité des commerces.

Les moins :

- Une performance thermique moyenne (classe D du DPE)
- Des menuiseries aluminium peu performantes

Au regard de ces éléments, le programme de travaux est le suivant :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Reprise d'isolation des combles
- Remplacement des menuiseries extérieures et volets roulants
- Mise en place de robinets thermostatiques
- Remplacement des portes palières
- Reprise de l'installation électrique
- Remplacement des gardes corps si nécessaire
- Réfection des couvertures tuile et des forêts
- Condamnation des vide-ordures
- Reprise des sols souples
- Création de locaux « poussettes »
- Reprise des espaces extérieurs (accessibilité PMR, ...)
- Création de garages

Planning prévisionnel :

- Fin de consultation des locataires : janvier 2017
- Travaux de réhabilitation : de juin 2017 à septembre 2018

L'ensemble du programme de travaux sur les groupes « Beauregard » et « La Poste » représente un prix de revient de 6,5 M€ TTC.

Loire Habitat en chiffres

Au 01/01/2016

- 11 442 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 Tour de Roue : 30 logements
- Les Parrocels et Palais de Justice : 106 logements
- La Madeleine : 68 logements
- Avenue de la Libération : 6 logements
- Rue du marché : 3 logements
- Marguerite Fournier : 3 logements
- Maison Rivoire : 1 logement

- L'Aquilon : 30 logements
- Sainte Claire : 24 logements
- Rue du sauvage : 1 logement
- Le Céladon : 30 logements
- Saint Jean des Prés : 15 logements
- Les Jacquins : 12 logements
- La Fonfort : 18 logements
- Cités nouvelles : 32 logements
- Cités anciennes : 52 logements
- Cités La Madeleine : 99 logements
- L'Astragale : 12 logements