

Suivi et animation de l'OPAH copropriétés de Montreynaud à Saint-Etienne

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Saint-Etienne

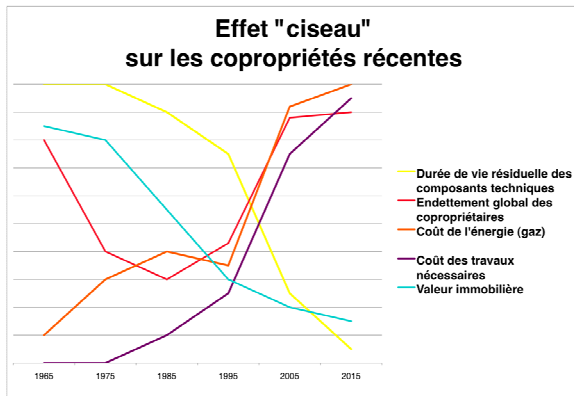
Contact : Monsieur Mamar ABED RELAM – Service Habitat

Tél : 04 77 48 66 15

Contact agence Urbanis Lyon: Karine PHELUT – Tél : 04 77 06 02 51

Coût de la mission : 314 600 € HT

Durée de la mission : 2004 – 2009 (5 ans)



Problématique

L'OPAH concerne 6 des 7 copropriétés du quartier Montreynaud, issu de l'urbanisation des années 1970 et représentant 600 logements. Leur situation dans un quartier sensible de la ville de Saint Etienne qui s'est dévalorisé au fil du temps, les a fragilisées sur le marché immobilier et progressivement dans leur fonctionnement interne.

Ces copropriétés connaissent les phénomènes caractéristiques de « l'effet ciseau » : départ des copropriétaires les plus anciens et arrivée de copropriétaires aux ressources modestes et largement endettés, fin de vie d'un certain nombre de composants techniques (premier cycle technique), consommation énergétique importante, baisse de la valeur sur le marché immobilier,...

Cette OPAH copropriétés prend place dans un dispositif plus large de renouvellement urbain au sein d'une convention ANRU.

Contenu et résultats

Lancée en 2004, l'OPAH a permis de mettre en œuvre des actions en vue d'assurer une résorption durable des difficultés. Le travail réalisé s'organise autour de 5 axes :

- Amélioration du bâti : des plans patrimoines votés par les 6 copropriétés ; des travaux ambitieux réalisés ou en cours pour 5 copropriétés permettant une forte réduction de la consommation énergétique
- Appui aux instances de gestion : des conseils syndicaux structurés et une interface conseil syndical / syndic renforcée au sein des 6 copropriétés
- Assainissement des situations financières à travers une action pour le traitement et la prévention des impayés : situation assainie pour 5 copropriétés
- Accompagnement des ménages en difficulté par les travailleurs sociaux partenaires et mobilisation des aides du FSL
- Valorisation sur le marché immobilier de l'agglomération avec un prix de vente /m2 doublé en 4 ans.

Au terme de l'OPAH :

- **4 copropriétés** (Palatin, Capitole, Montreynaud-le-Haut, Esplanade) peuvent être considérées comme durablement **redressées** ;
- **1 copropriété** (Belvédère) demeure **sensible** en raison des procédures impayés qui n'ont pu être engagées qu'en 2010 ;
- Et **1 copropriété** (Le Forum) connaît encore des **difficultés importantes**, se traduisant notamment sur sa gestion, très largement liées à sa taille importante (249 lots principaux) et à sa configuration urbaine et architecturale très complexe ; problématiques pour lesquelles l'OPAH copropriété n'était pas calibrée. Cette copropriété fait en 2010 l'objet d'une étude de Plan de Sauvegarde.

