

SAINT-CHAMOND

Amélioration de l'habitat : la requalification va bon train

Entrée dans sa phase opérationnelle en juin 2019, l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (Opah-RU) commence à se concrétiser. Cours Adrien-de-Montgolfier, un immeuble est en train d'être entièrement rénové.

Cinq logements flambant neufs disponibles à la fin de l'été : voilà le pari d'Olivier Erba. Ce Saint-Chamonnais a récemment acquis l'ensemble des appartements d'un immeuble situé 17 cours Adrien-de-Montgolfier.

« L'immeuble a été construit par mon arrière-grand-père », précise-t-il. Et sa compagne de compléter : « Sa famille y a vécu pendant soixante-dix ans. Ses parents y vivaient encore avant de déménager pour permettre les travaux. »

Une riche histoire familiale pour un bâti dégradé. Alors, seule la structure de l'immeuble a été conservée. À la place des quatre logements dégradés, cinq nouveaux appartements seront bientôt proposés à la location.

« Nous sommes repartis de zéro en ne gardant que les plateformes. Il s'agit d'une réhabilitation lourde », souligne Éric Riera-Navarro, architecte en charge du projet.

Trois appartements pour étudiants

Au rez-de-chaussée, le 17 cours Adrien-de-Montgolfier abritera un appartement T2 d'environ 62 m². Celui-ci sera entièrement accessible et aménagé pour les personnes à mobilité réduite. « L'accès se fera par le porche, dont le portail sera remplacé pour supprimer le pas-de-porte », précise le maître d'œuvre. L'immeuble étant situé le long



Derrière cette façade, le couple Erba et l'architecte Éric Riera-Navarro (à gauche) aménagent cinq appartements. Photo Progrès/Clémence DUBOST

d'une rue très passante, la chambre a été installée côté cour, pour plus de tranquillité.

Si la centaine de mètres carrés du premier étage n'abritera qu'un appartement de type T3, trois logements ont été créés au second. Il s'agit d'un studio, d'un T1 et d'un T2, d'environ 40 m². L'idée, ici, était de créer des logements abordables. « C'est la proximité de l'école d'infirmières qui nous a incités à créer des logements qui peuvent répondre aux besoins des étudiants », précise Olivier Erba.

Pour ce faire, propriétaire et architecte espèrent que le chantier sera bouclé dans l'été. « Fin juillet », lâche prudemment le premier.

Des précautions de langage qui se justifient quand on sait que les

travaux n'ont démarré que fin mars. « Le calendrier est serré », sourit Éric Riera-Navarro.

« Sans subventions, l'opération n'aurait pas été viable financièrement »

Mais tous deux l'assurent, ce n'est pas parce que le chantier est réalisé rapidement que la qualité n'est pas au rendez-vous. Bien au contraire. Et l'architecte d'insister sur la qualité de l'isolation et l'installation d'une ventilation mécanique :

« Nous allons au-delà des exigences au niveau des performances énergétiques. »

« Sans tout ça, on n'aurait pas pu bénéficier de toutes ces subventions. Et, sans subventions, l'opération n'aurait pas été viable financièrement », poursuit le propriétaire. Le montant de l'opération s'élève à environ 285 000 € HT pour les seuls travaux, dont plus de 60 % (181 500 €) sont couverts par des subventions (lire par ailleurs).

Clémence DUBOST

EN CHIFFRES

■ 13 500 €

L'acquisition de l'intégralité du n° 17 cours Adrien-de-Montgolfier a coûté 135 300 euros aux nouveaux propriétaires.

■ 284 770 €

Le montant des travaux de réhabilitation de l'immeuble avec la création de cinq logements est chiffré à 284 770 € HT, soit un peu moins de 310 000 € TTC.

■ 181 426 €

La totalité des subventions reçues pour mener ce chantier dans le cadre de l'Opah-RU s'élève à 181 426 €, soit 63,7 % du montant des travaux.

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) finance à hauteur de 85 226 €, la Région Auvergne, 70 000 €, et Saint-Étienne Métropole, 26 200 €.

C'est l'établissement public Cap Métropole qui a fait le relais entre les propriétaires privés et les institutions.

« Ce projet va changer la physiologie d'un quartier qui n'avait pas forcément une bonne image. Cet investissement privé génère de l'activité économique et fait travailler les artisans locaux. »

Hervé Reynaud, maire de Saint-Chamond



Objectif : 429 logements rénovés d'ici 2024

En mars 2019, Saint-Étienne Métropole a signé avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) une convention de 36,3 millions d'euros, destinés à la rénovation du centre-ville de Saint-Chamond. Cela a marqué le lancement de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (Opah-RU) pour les propriétaires privés.

429 logements ciblés peuvent bénéficier de subventions pour améliorer le bâti et les performances énergétiques des logements ou les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie.

19 immeubles, soit 86 logements, ont été identifiés comme particulièrement vétustes. Tous font l'objet d'une opération de restauration immobilière (ORI), qui intervient dans le cadre de l'Opah-RU.

Il s'agit d'un volet coercitif : si les propriétaires sont en incapacité de, ou ne veulent pas,



Plus de la moitié des logements considérés comme très vétustes sont situés rue de la République.

Photo Progrès/Blandine BAUDIER

réaliser les travaux que la collectivité considère indispensable, ils pourront être expropriés. Les immeubles seraient alors préemptés et rénovés aux frais de la collectivité avant d'être loués ou vendus.