Etude Habitat complémentaire

dans le cadre de l'étude de définition et de programmation d'une stratégie de revitalisation du centre-ville de Montbrison

benoit baduel conseil
politiques de l'habiter

Sommaire

Diagnostic

Démographie et mobilité résidentielle..... page 3

Analyse du peuplement..... page 9

Marchés du logement..... page 16

Le parc de logements..... page 23

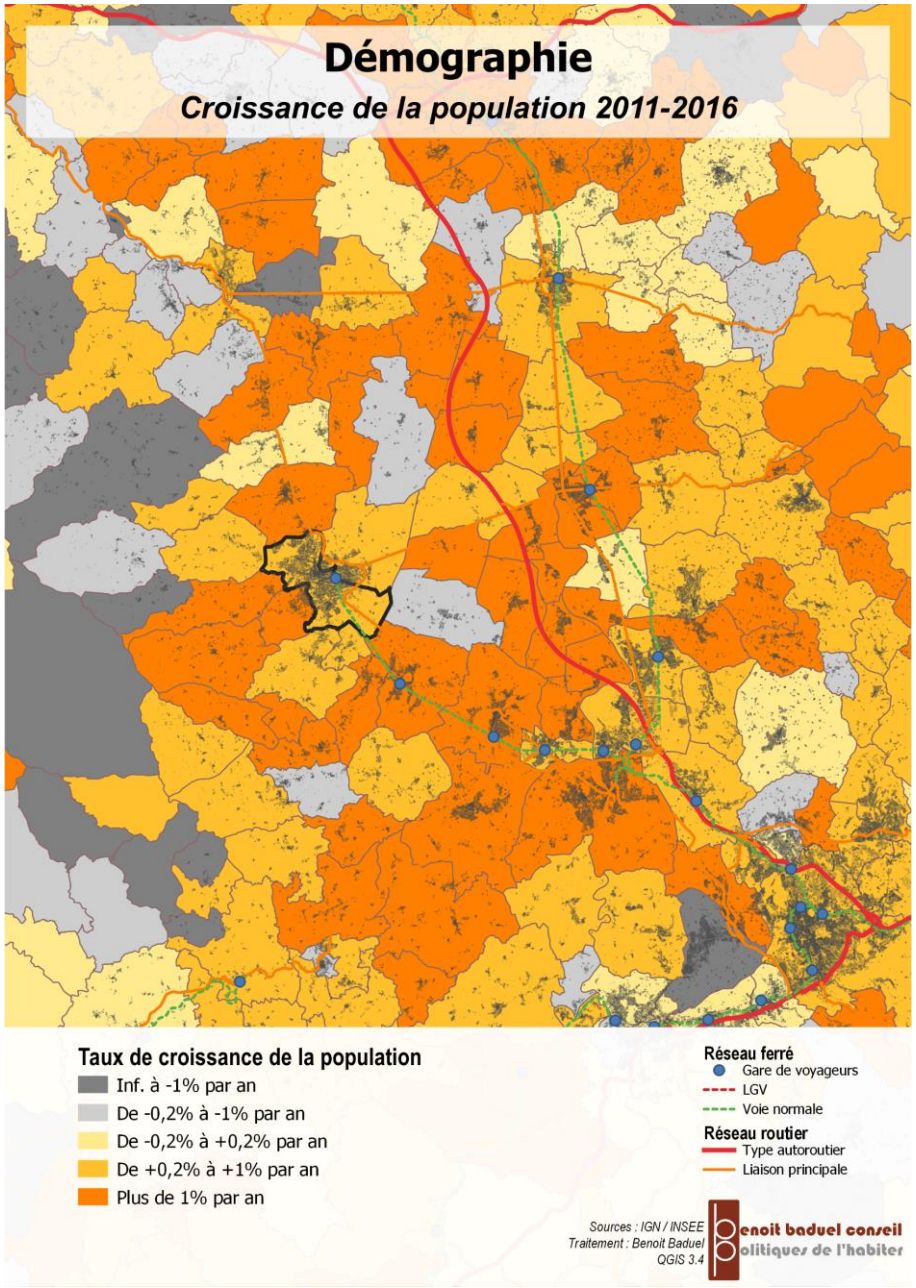
Orientations générales et préfiguration opérationnelle

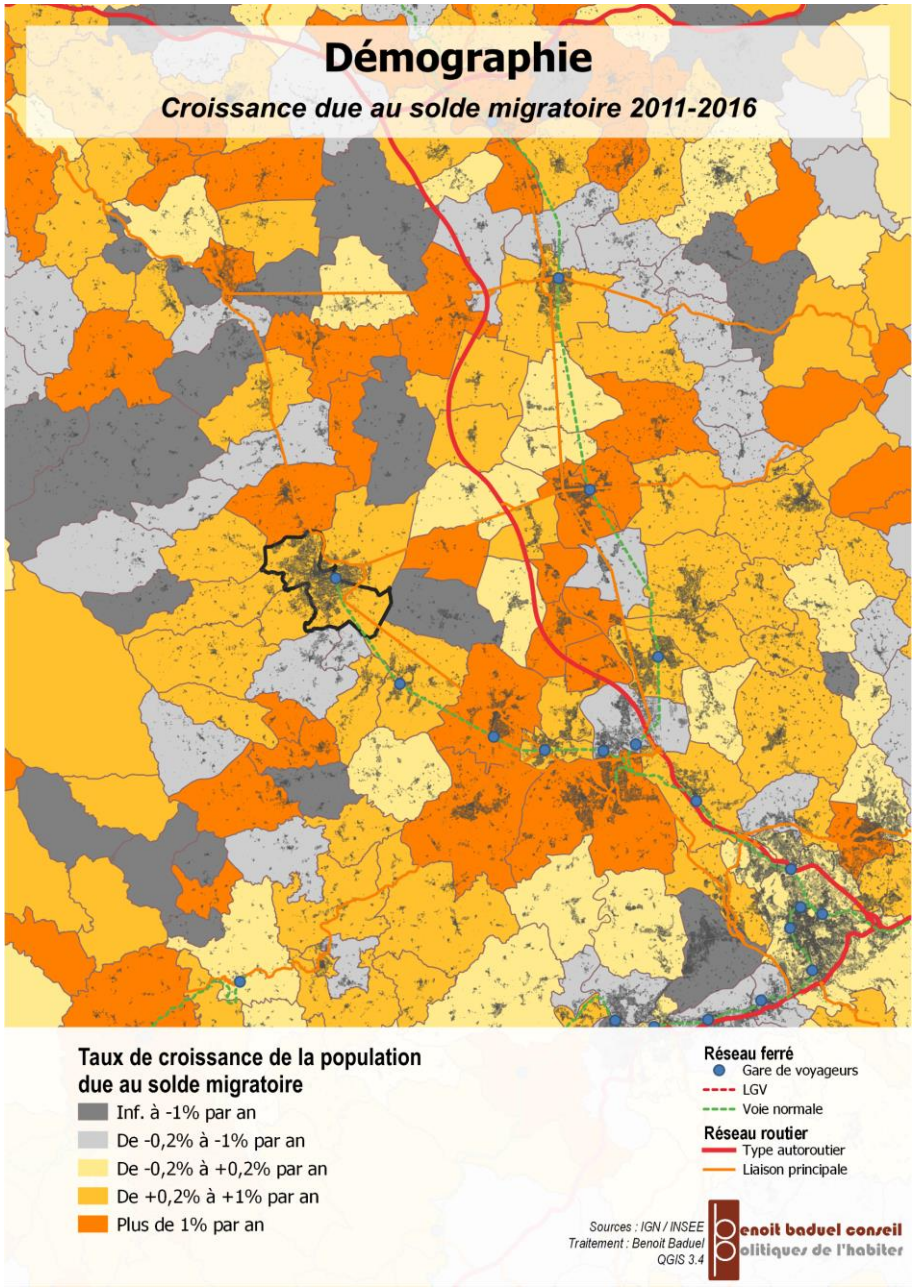
Synthèse des enjeux..... page 28

Préfiguration opérationnelle..... page 30

Démographie et mobilité résidentielle

Une commune attractive





Une commune attractive

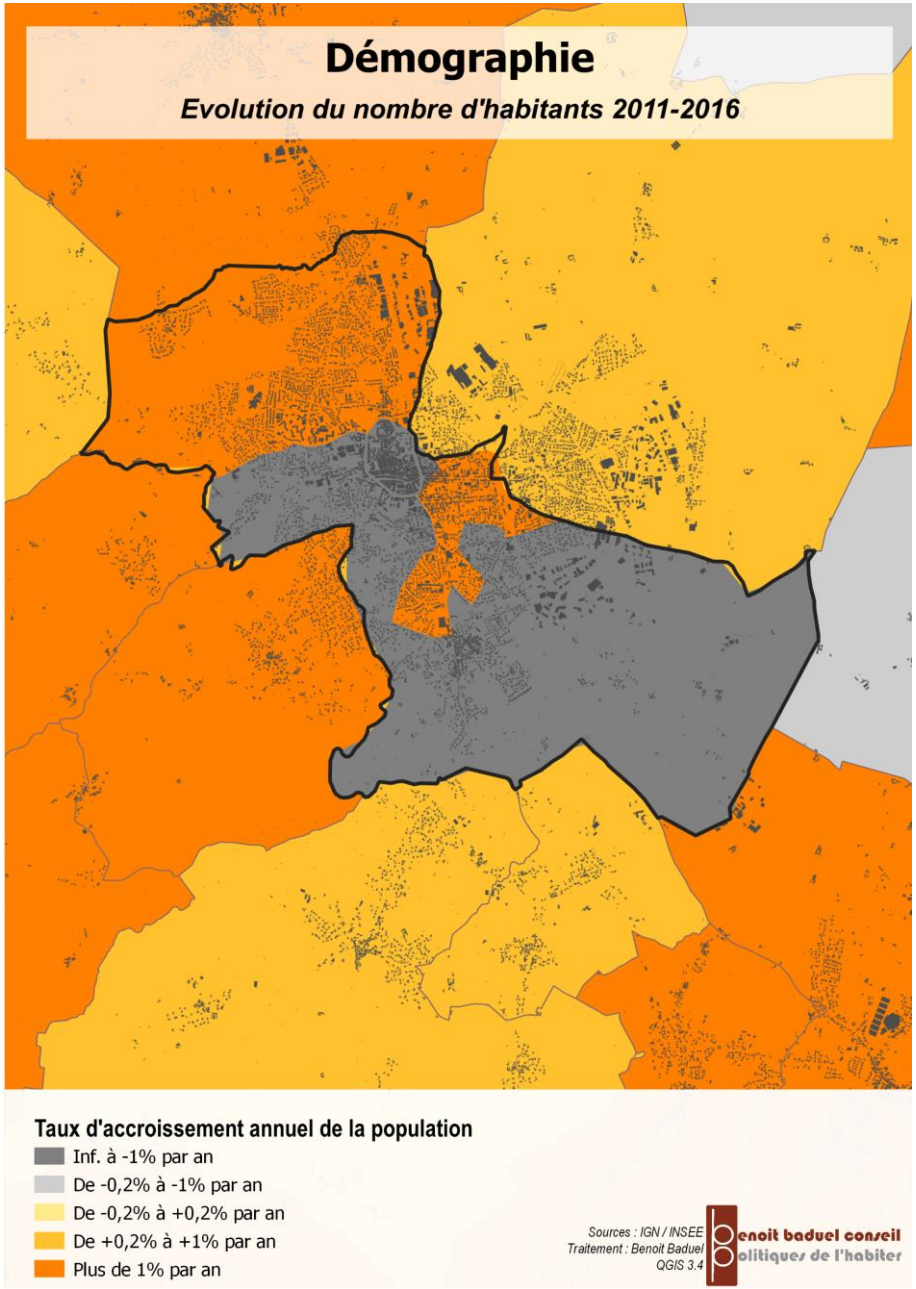
Un contexte démographique plutôt dynamique

- Montbrison connait une croissance de sa population de l'ordre de 0,3% par an sur la période 2011-2016 (soit 245 habitants supplémentaire)
- Sa croissance est majoritairement due à un solde migratoire positif de 225 habitants. Le solde naturel est quand à lui légèrement positif (+20 habitants) mais laisse supposer un peuplement assez peu familial et/ou un vieillissement de la population

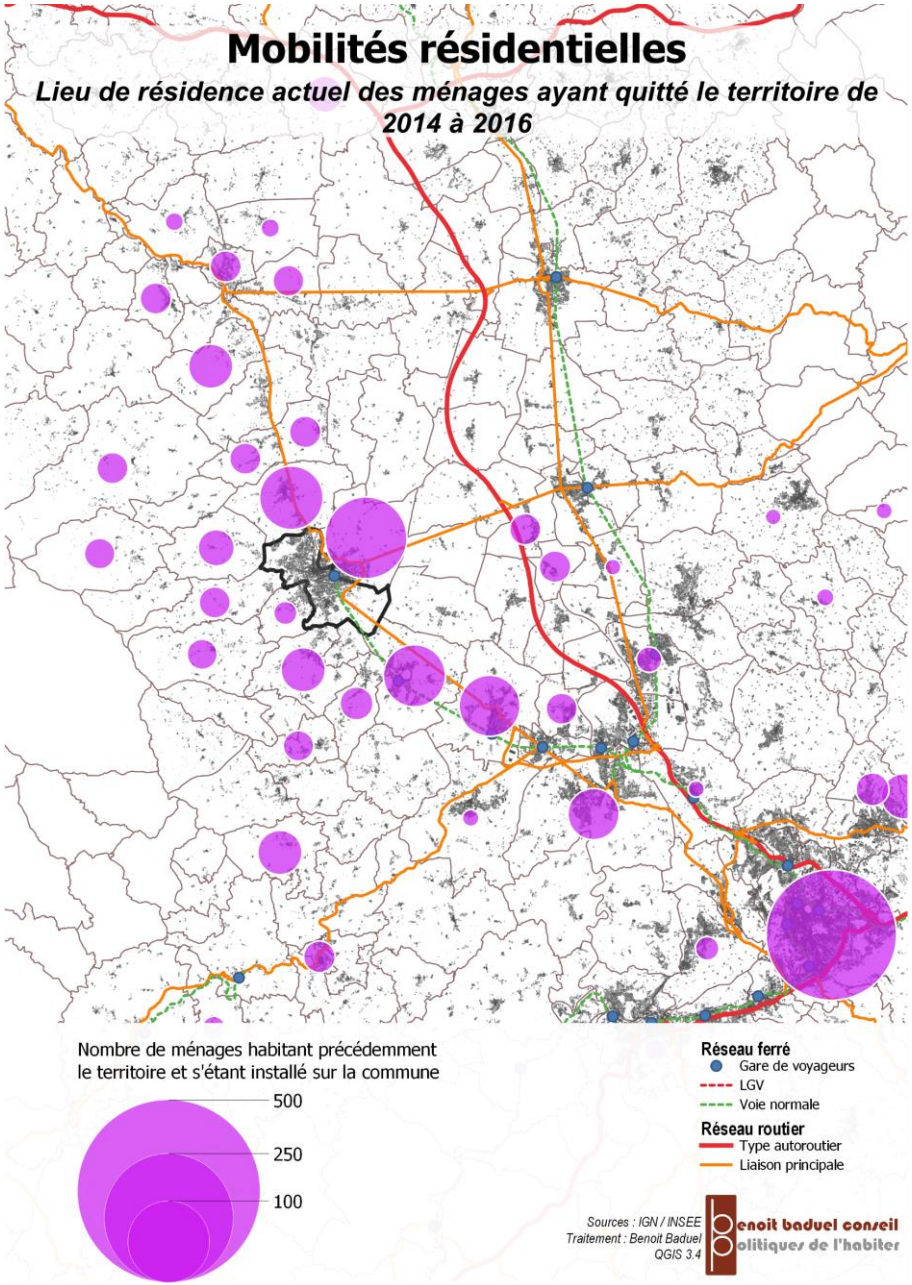
De forts écart à l'échelle infra-communale

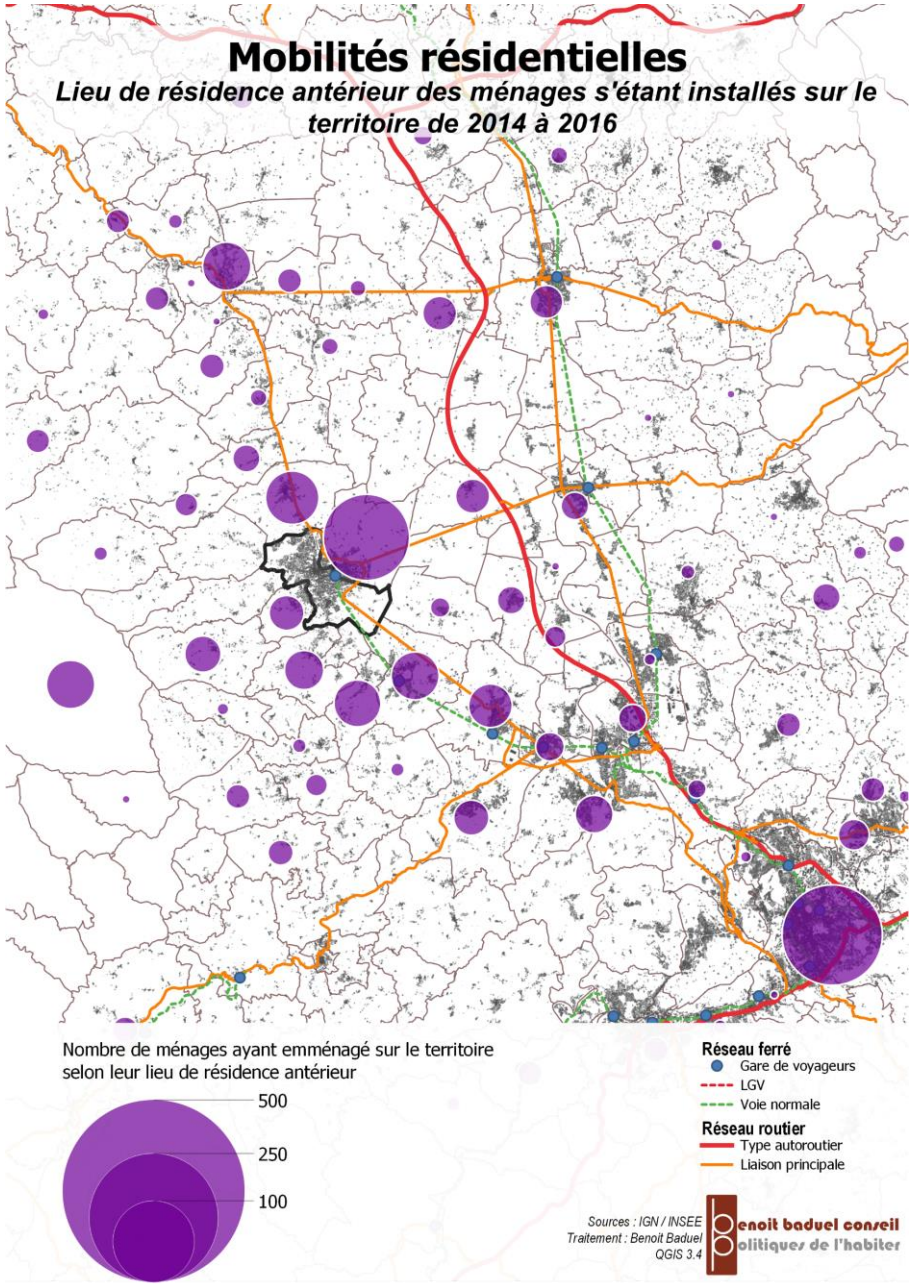
- Le nombre d'habitants sur l'Iris Centre-ville a quand à lui diminué de 170 sur la même période, soit une baisse de 1,75% par an.
- Mais le nombre de ménages, environ 1270, est resté stable (malgré une augmentation de 40 logements).

- Sur l'Iris de Moingt, qui n'est pas représentatif géographiquement du Bourg de Moingt, la dynamique est également à la baisse de la population (près de 270 habitants perdu, soit -1,6% par an)



l'attractivité en détail

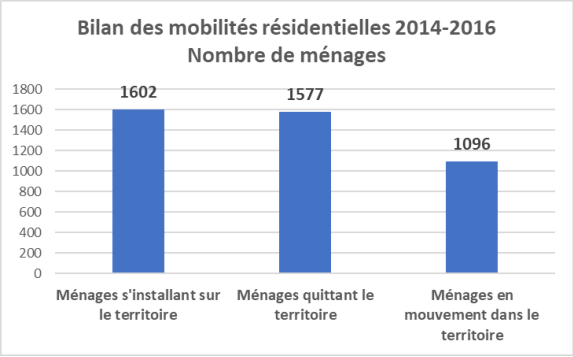




L'attractivité en détail

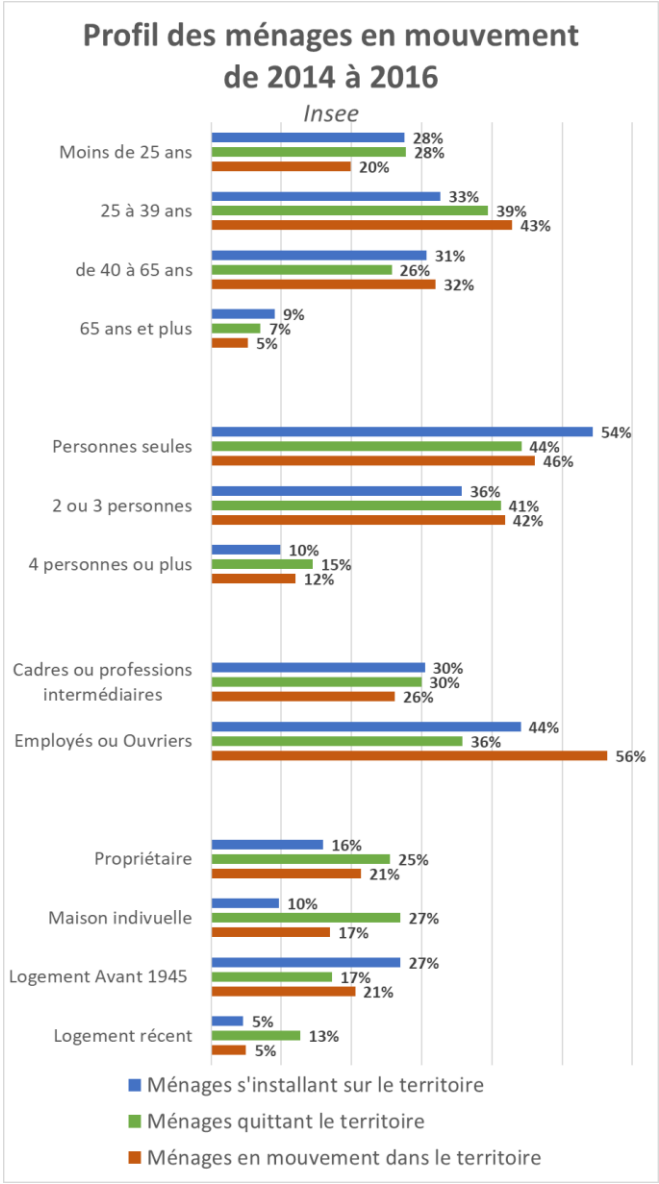
Un relatif équilibre entre les départs et les arrivées

- Le bilan des mobilités résidentielles depuis et vers Montbrison montre un équilibre entre nombre de ménages entrants et sortants
- L'analyse du lieu de résidence des ménages sortants (cf. carte page précédente) traduit le phénomène de desserrement de Montbrison sur les communes alentours, mais montre aussi un relatif équilibre quantitatif dans les échanges entre Montbrison et sa périphérie.



Un rôle spécifique de Montbrison dans les parcours résidentiels

- Les profils diffèrent cependant entre les entrants et les sortants. Les ménages qui viennent s'installer à Montbrison sont plus souvent de petits ménages, plus souvent âgés de plus de 40 ans, et plus souvent de CSP modestes que les ménages qui quittent Montbrison.
- Les ménages qui s'installent à Montbrison s'installent très majoritairement en tant que locataires dans du parc ancien. Ceux qui partent deviennent plus souvent propriétaires.
- Ces différences de profil entre « entrants » et « sortants » posent la question du rôle de Montbrison dans le parcours résidentiel des ménages. La ville semble avant tout répondre aux besoins locatifs des petits ménages. L'accession à la propriété se ferait, notamment pour les familles, plutôt en dehors de la ville.



Source : INSEE – RGP2016

le rôle spécifique du centre-ville

4 emménagements sur 10 à Montbrison se font dans le centre-ville.

- Le centre-ville joue un rôle essentiel dans la mobilité résidentielle. Il représente en effet près de 40% des emménagements sur la commune, soit plus de 350 emménagements en 2015
- Près de la moitié de ces emménagements (45%) concernent des ménages qui n'habitaient pas la ville auparavant.

Un parc qui répond aux débuts de parcours résidentiels

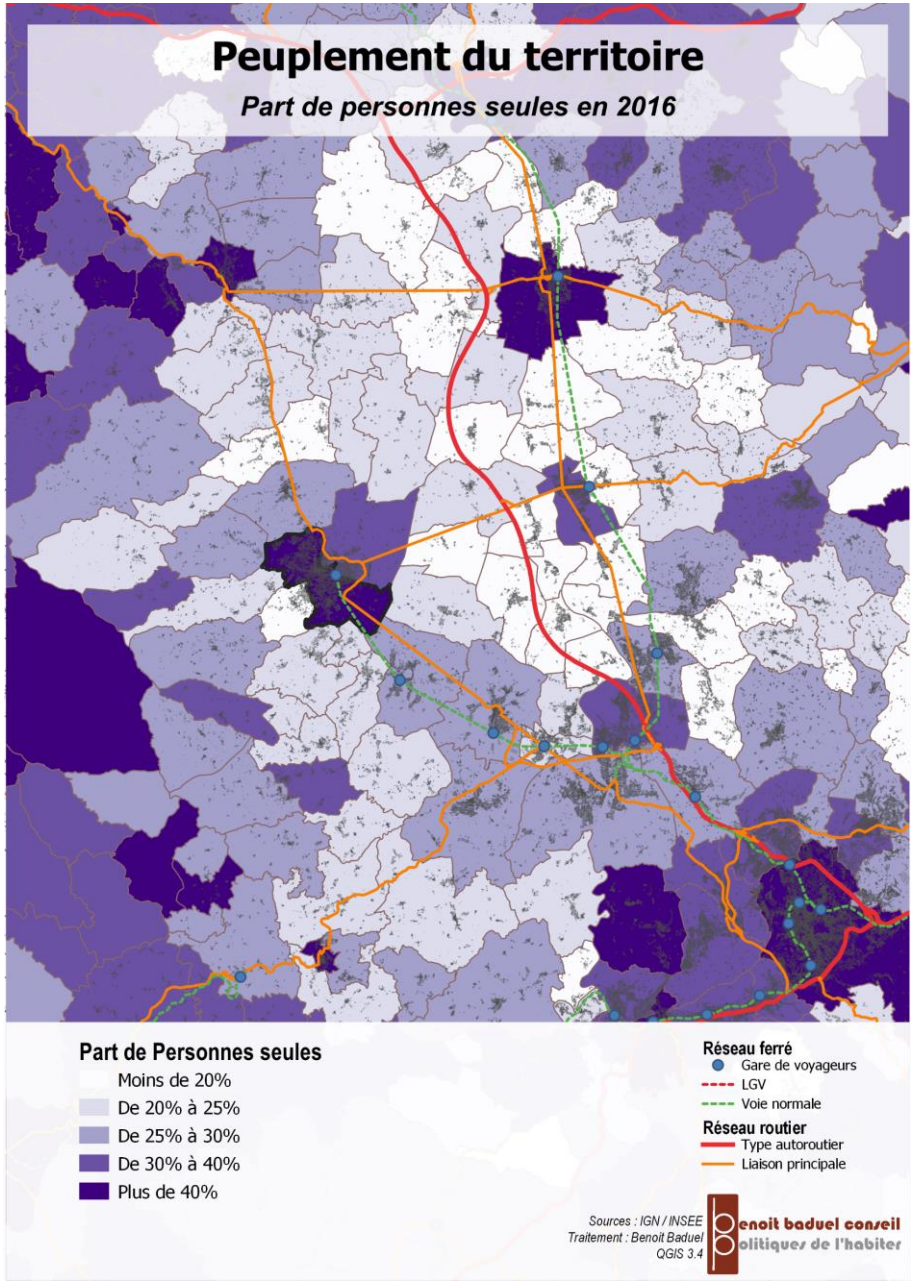
- Avec près de 4 emménagés récents sur 10 ayant moins de 25 ans et près de 3 ménages sur 4 ne comptant qu'une seule personne, le Centre-Ville semble bien répondre à des ménages en début de parcours résidentiels (étudiants, jeunes actifs).
- La part des retraités est moins forte parmi les emménagements sur le centre que sur le reste de la ville.
- La forte part de chômeurs parmi les emménagés récents est un indicateur qui pourrait confirmer une tendance à la fragilisation du peuplement dans le Centre-ville.

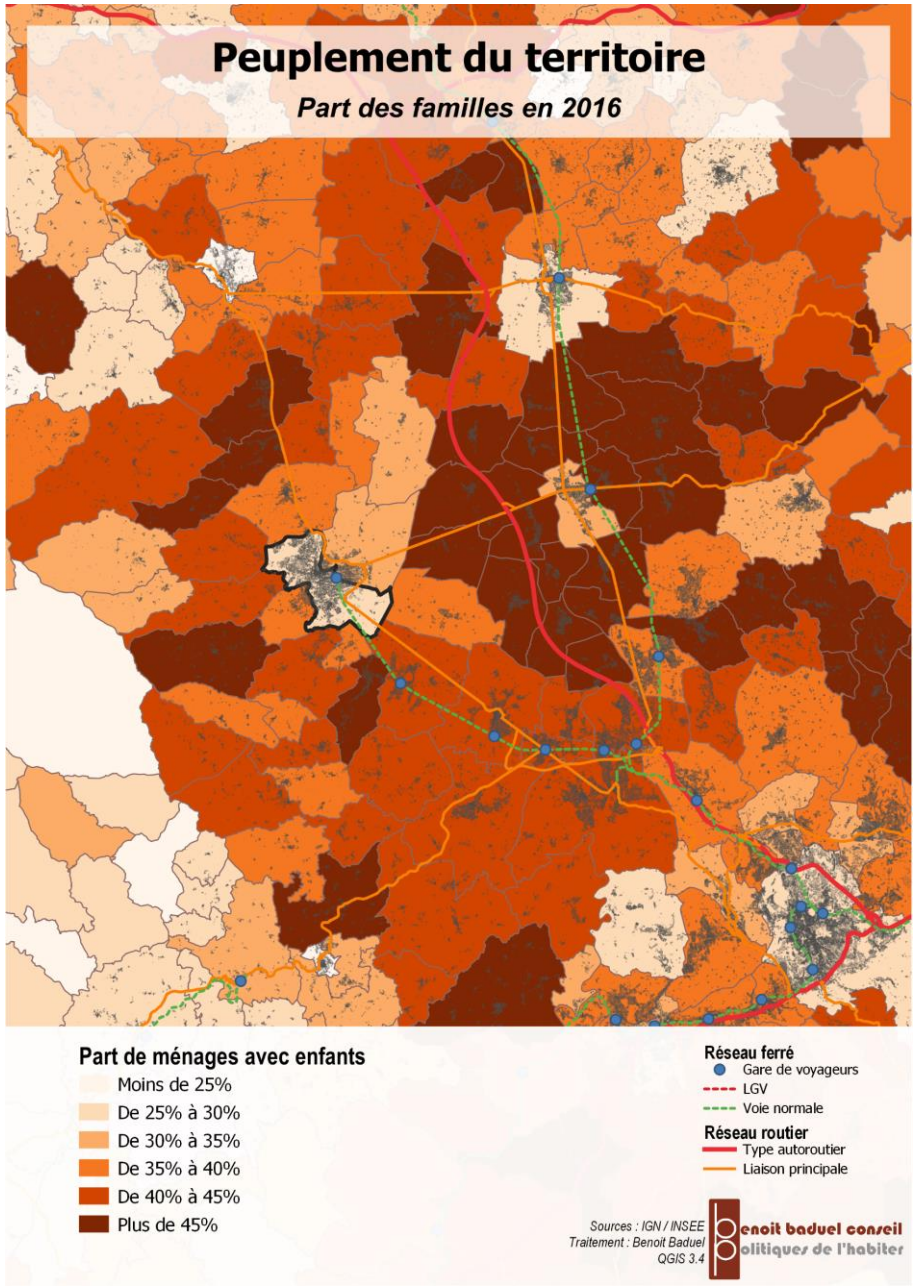
Emménagements	Centre-ville	Hors CV
Nb Ménages	**354**	**580**
Propriétaire	6%	22%
Loc. Privé	84%	48%
Loc. HLM	5%	21%
Personnes seules	72%	40%
3 personnes ou +	7%	33%
Actif occupés	61%	68%
Chômeurs	20%	17%
Retraités	5%	10%
Etudiants	7%	1%
Moins de 25 ans	39%	15%

Source : INSEE – RGP2016

Analyse du peuplement

Un peuplement assez peu familial





Un peuplement assez peu familial

Des familles moins présentes que sur les communes limitrophes.

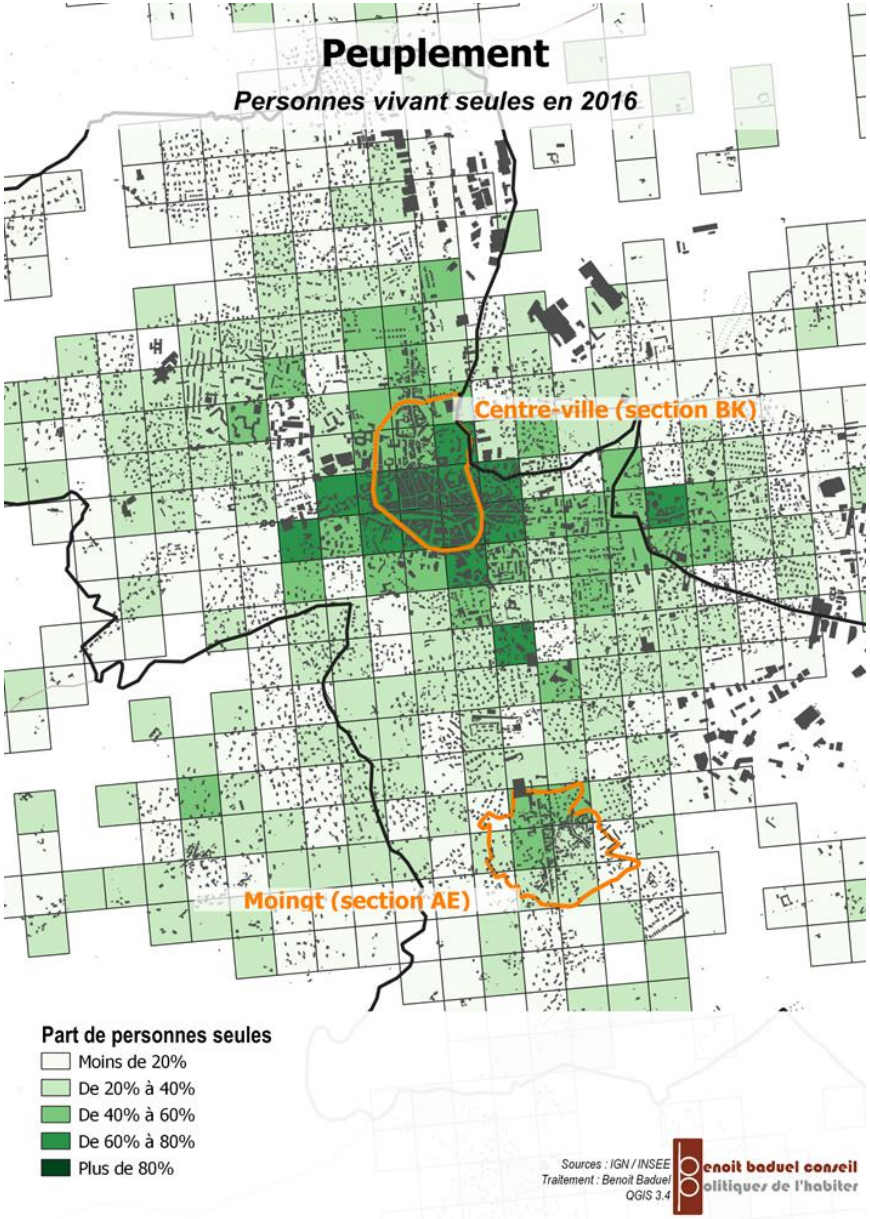
- Le peuplement de Montbrison se caractérise par une part assez faible de familles comparativement à ce qui s'observent sur les communes de périphérie directe. A l'inverse, les personnes seules sont nettement plus représentées à Montbrison (cf. cartes page précédente).

- Représentant seulement 13% des ménages, les familles sont peu nombreuses dans le Centre-ville comparativement au reste de la commune. Cette différence est surtout liée à la faible part de couples avec enfant(s), les familles monoparentales sont quand à elles presque aussi bien représentées dans le centre-ville qu'en dehors.

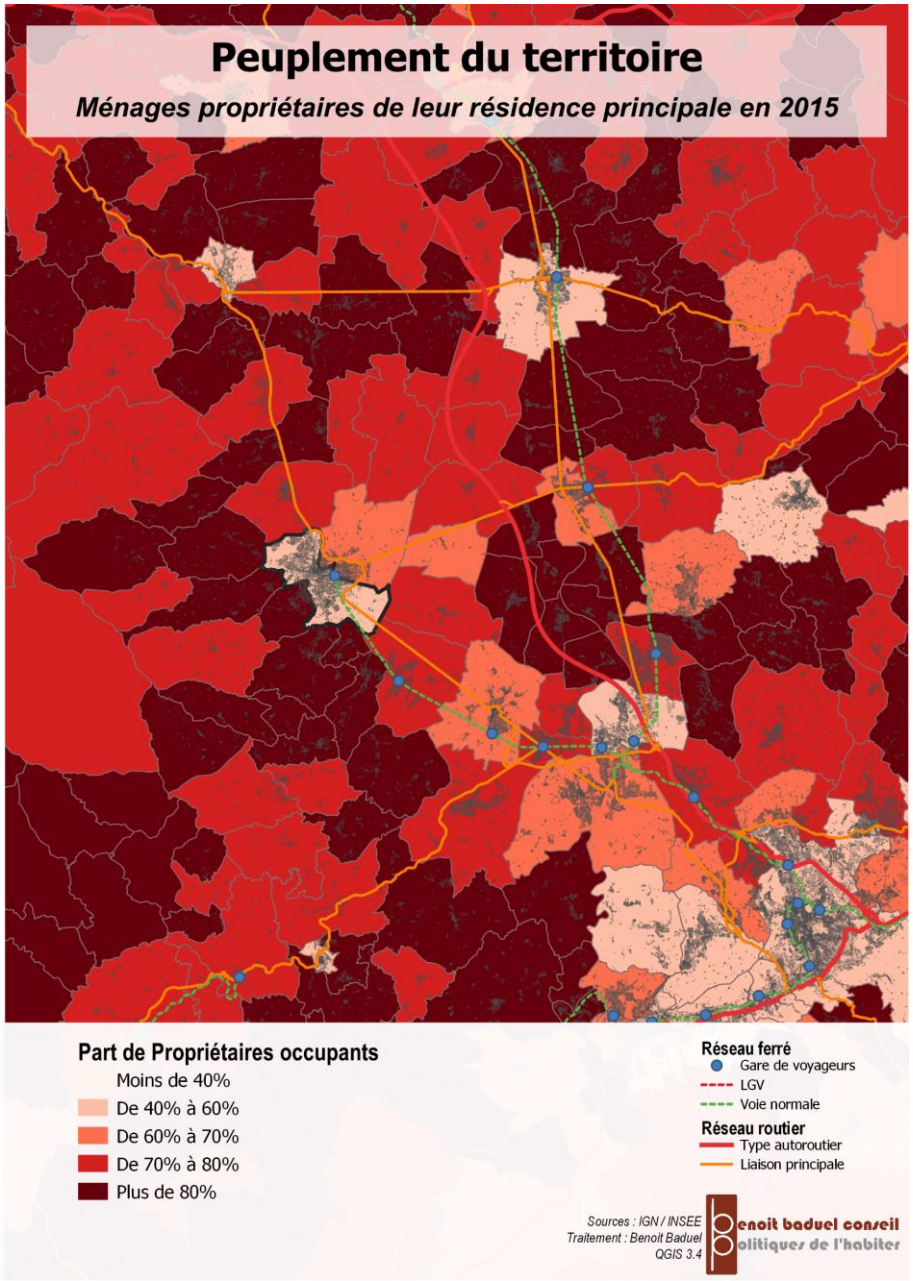
- En conséquence, la taille moyenne des ménages sur le Centre-ville est très nettement inférieure à ce qui s'observe sur le reste la commune.

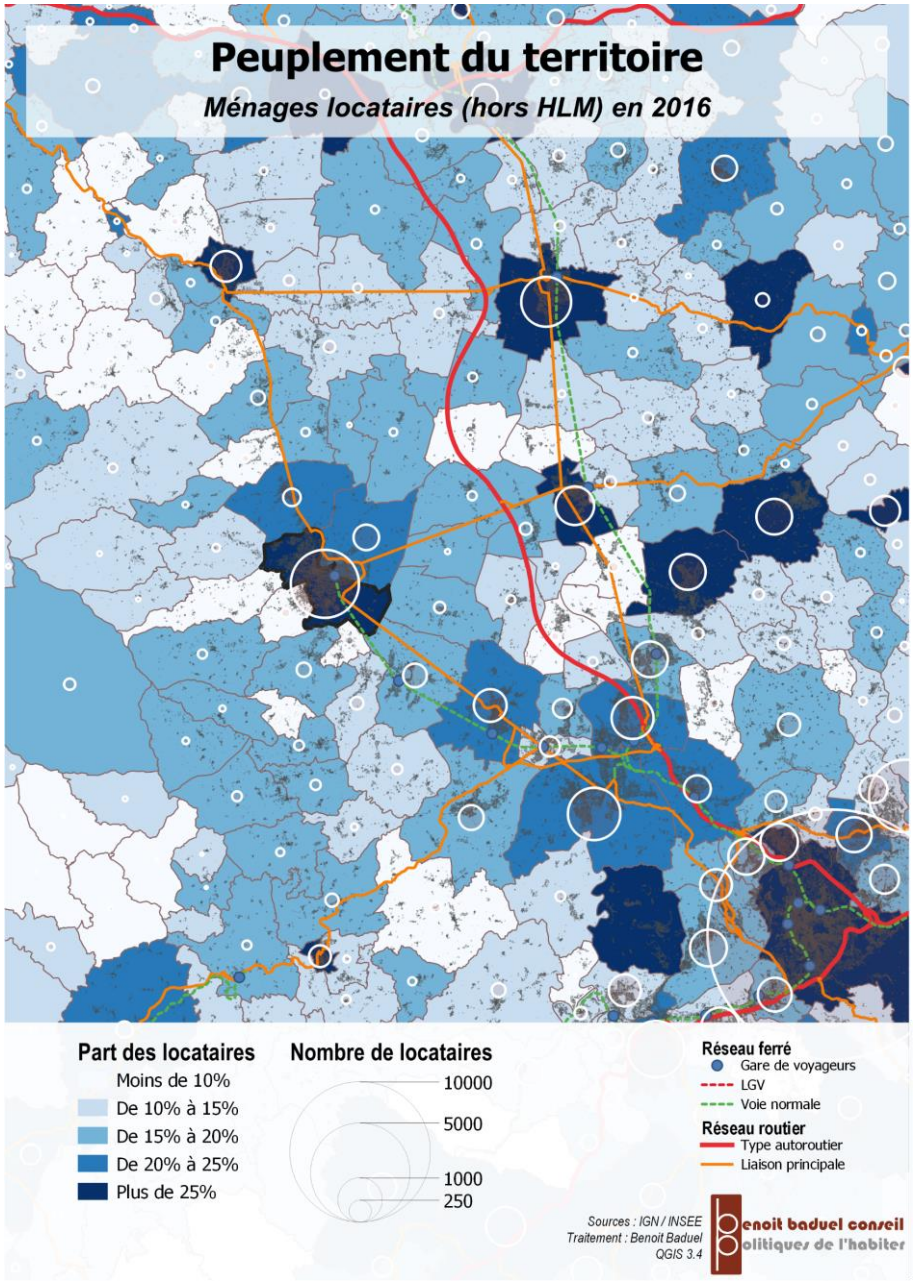
Ensemble	Centre-ville	Hors CV
Nb Ménages	**1267**	**6130**
Personnes seules	73%	37%
3 personnes ou +	7%	21%
Ménages avec enfant(s)	13%	33%
Dont monoparentales	*7%*	*9%*
Taille des ménages	**1,38**	**2,17**

Source : INSEE – RGP2016



Un parc locatif fortement développé





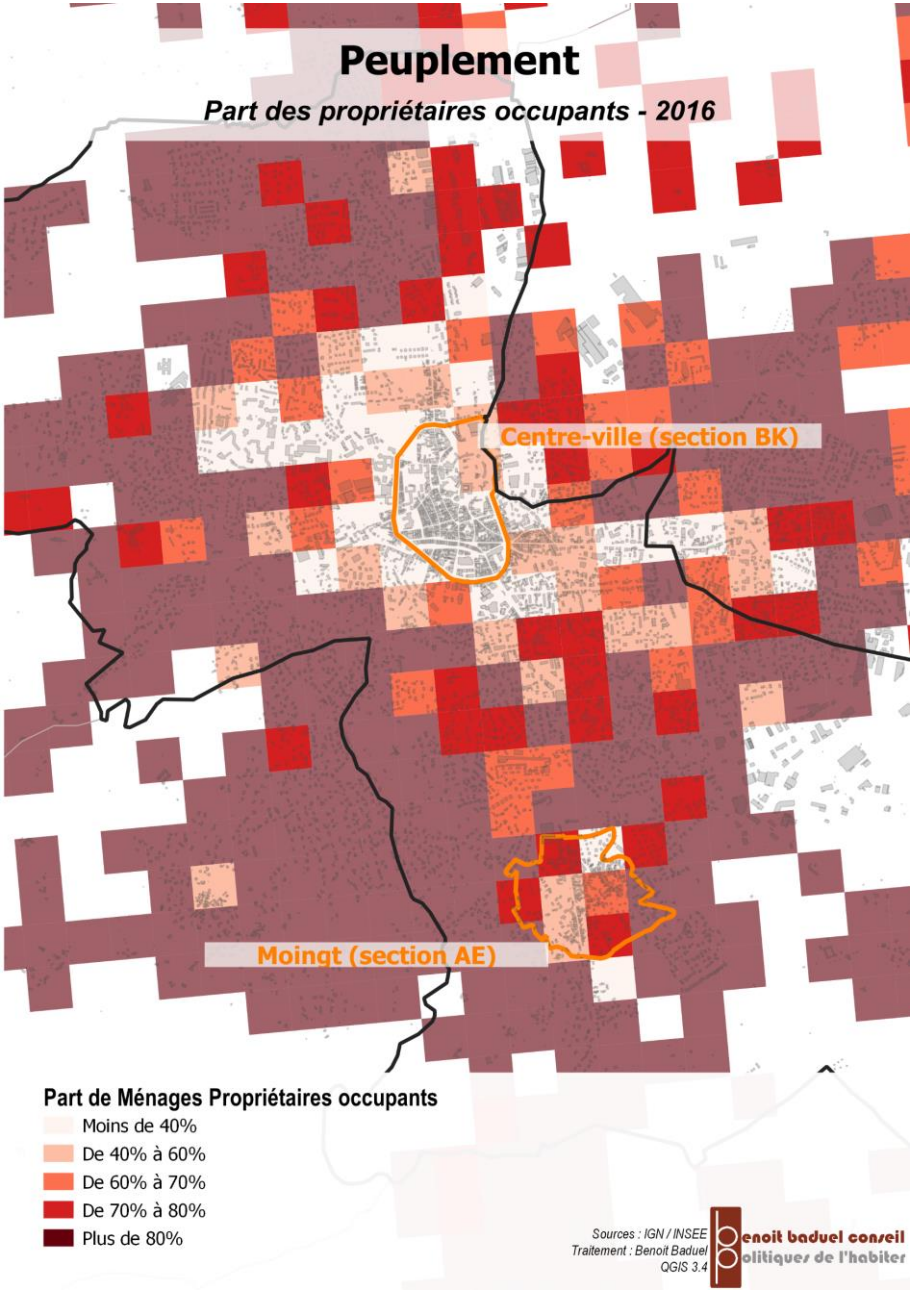
Un parc locatif fortement développé

Montbrison se caractérise par la forte part de locataire parmi les ménages

- Alors que dans les communes limitrophes, les ménages sont très majoritairement propriétaires de leur logement, les ménages montbrisonnais sont majoritairement locataires.
- Cette spécificité est particulièrement liée à la situation du Centre-ville au sein duquel ¾ des ménages sont locataires, essentiellement dans le parc privé.
- Sur le reste de la ville, les propriétaires occupants sont légèrement majoritaires.
- Le parc locatif social public, fortement présent sur Montbrison comparativement aux communes voisines, est en revanche peu présent dans le Centre-ville.

Ensemble	Centre-ville	Hors CV
Nb Ménages	**1267**	**6130**
Propriétaire	20%	58%
Loc. Privé	67%	23%
Loc. HLM	7%	17%

Source : INSEE – RGP2016



Un peuplement plutôt fragile et jeune

Un centre ville relativement paupérisé

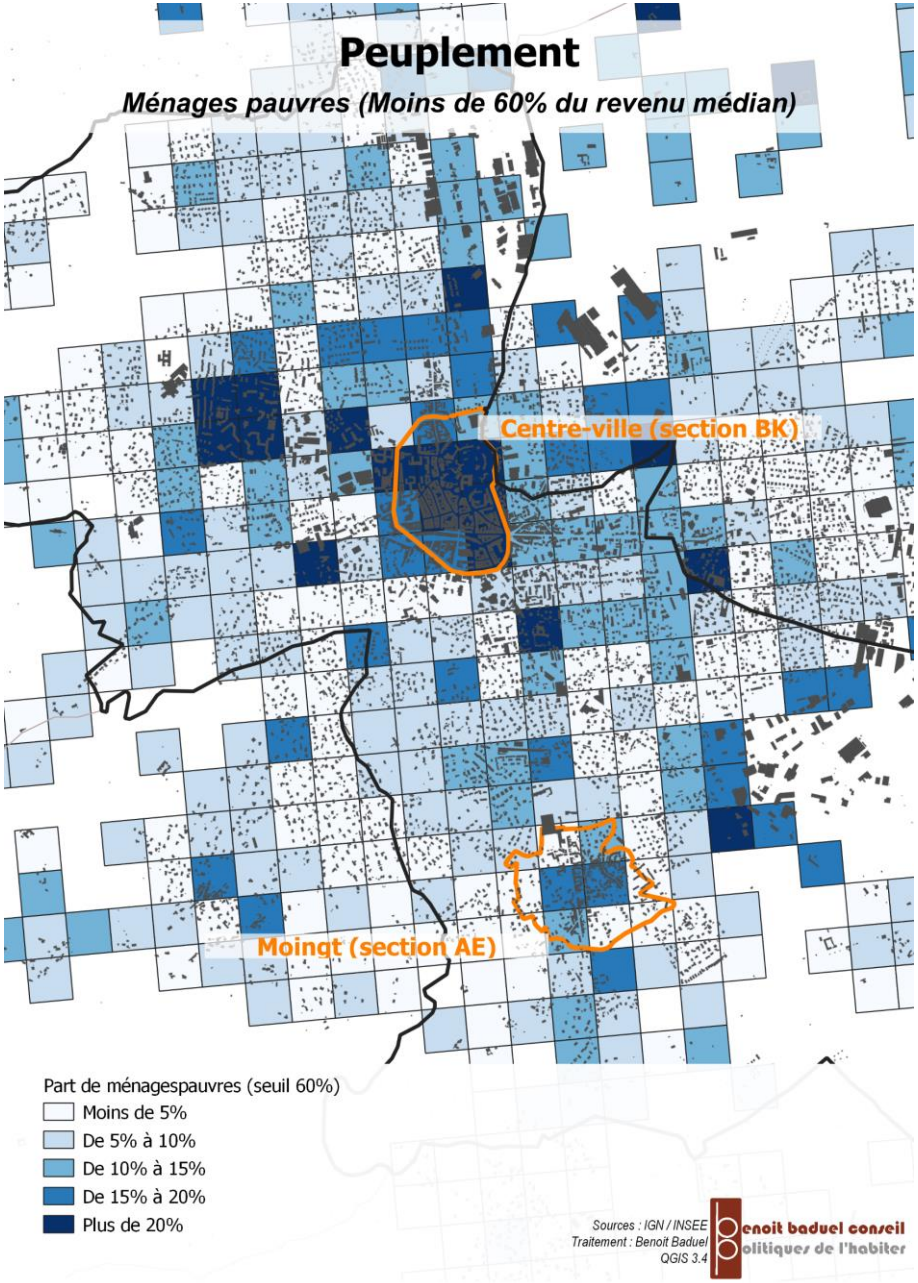
- La part de ménages en dessous du seuil de pauvreté est supérieur à 20% dans une grande partie du centre-ville (cf. carte ci-contre), soit un niveau nettement supérieur aux 14% observés en moyenne sur la commune. Cette paupérisation n'est pas aussi sensible sur le bourg de Moingt
- Dans le centre-ville, cette fragilité se traduit aussi par un part plus importante de chômeurs et ce malgré une part plus importante d'actifs (occupés ou non).

Des jeunes ménages surreprésentés

- Les très jeunes ménages sont très nettement surreprésentés dans le centre-ville (18% des ménages) que sur le reste de la ville
- A l'inverse, la part des retraités y est relativement faible comparativement au reste de la ville. La demande émanant de ce public est cependant importante du point de vue des acteurs de l'immobilier et une part importante de l'offre neuve produite dans ou à proximité du Centre-ville semble d'ailleurs destinée, ou adaptée, à ce public.

Ensemble	Centre-ville	Hors CV
Nb Ménages	**1267**	**6130**
Actif occupés	51%	53%
Chômeurs	12%	7%
Etudiants	3%	0%
Retraités	27%	37%
Moins de 25 ans	18%	4%

Source : INSEE – RGP2016



Evolution du peuplement dans le Centre-ville

Un fort taux de rotation…

- 28% des ménages du Centre-ville ont emménagés dans leur logement il y a moins d'un an, soit environ 350 emménagements dont une partie, non quantifiable, habitait déjà dans le Centre-ville.

… permis par le parc locatif

- C'est le parc locatif privé qui contribue le plus à la mobilité résidentielle : 84% des emménagements se sont faits dans ce parc.
- Les propriétaires occupants ne représentent que 6% des emménagement (pour 20% de l'ensemble des ménages), soit un taux de rotation de l'ordre de 8,5% ce qui est déjà important pour ce type de parc.

Le profil des emménagements récents tend à conforter les spécificités de peuplement

- Le profil des emménagés récents est globalement proche du profil moyen des occupants du secteur en Centre-ville.
- Il se distingue notamment sur le profil d'activité, avec une part plus importante de chômeurs, et surtout une très faible part de retraités (qui peut en partie s'expliquer par la faible rotation observée classiquement parmi les ménages au-delà de 65 ans).
- Les ménages en mouvement se caractérisent également par leur jeunesse : 4 emménagés récents su 10 dans le Centre-Ville ont moins de 25 ans.

Peuplement du Centre-Ville	Emménagés dans l'année 2015	Ensemble des ménages au 1/1/2016
Nb Ménages	**354**	**1267**
Propriétaire	6%	20%
Loc. Privé	84%	67%
Loc. HLM	5%	7%
Personnes seules	72%	73%
3 personnes ou +	7%	7%
Actif occupés	61%	51%
Chômeurs	20%	12%
Retraités	5%	27%
Etudiants	7%	3%
Moins de 25 ans	39%	18%

Source : INSEE – RGP2016

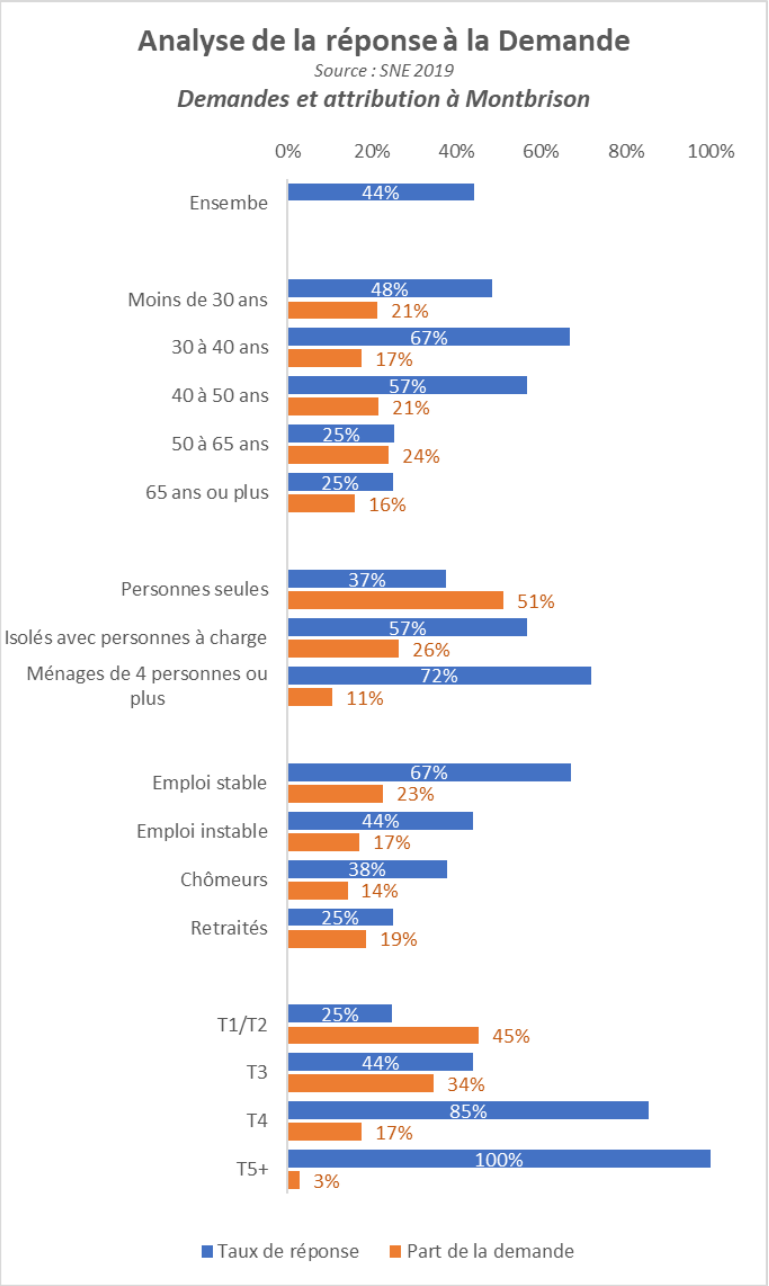
Marchés du logement

Faible pression de la demande

- Avec 430 demandeurs en attente fin 2019 pour 189 attributions réalisées en 2019, la pression sur le parc locatif social est relativement faible (2,3 demandes par attribution) à l'échelle de la commune.
- Cette pression apparait d'autant plus faible si l'on considère que 47% de ces demandeurs sont déjà des habitants de Montbrison, parmi lesquels près de la moitié sont déjà locataires du parc HLM.

Mais des difficultés pour répondre à certains types de demandes

- La pression est par exemple nettement plus forte sur les plus petites typologies (194 demandes de T1/T2, soit 4 demandes par attribution).
- La réponse aux demandes des ménages à partir de 50 ans semble également plus complexe avec une pression de la demande de l'ordre de 4 demandes par attribution



Loyer moyen observé : 8,3 €/m²

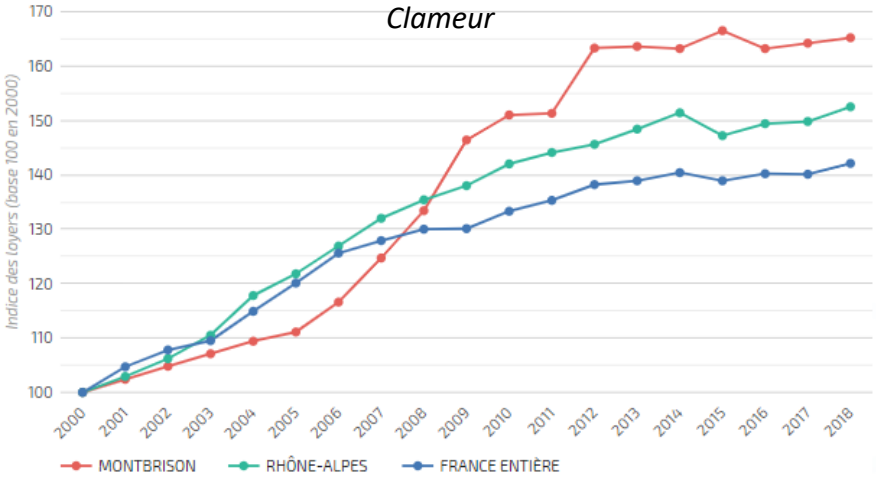
- Selon Clameur, en 2018, le montant moyen des loyers s'établit à 8,3 €/m² contre 7,9€/m² en moyenne sur LFA ou dans la Loire
- Les loyers à Montbrison ont subi, entre 2003 et 2012, une très forte hausse et se sont, depuis, stabilisés. La progression du montant des loyers est largement supérieure à celle observé à l'échelle régionale.

145 offre de location de moins d'un mois recensées en novembre 2019 sur la Ville

- 85% des annonces concernent des appartement. Les petits logements sont majoritaires (41% de T1/T2 et 31% de T3)
- 75% des offres ont un DPE de niveau D ou plus (2/3 des offres renseignés)

Evolution comparée des loyers

Clameur



Typologie	Nombre d'offres	Loyers moyens
T1/T2	60	9,8 €/m² - 340 €
T3	45	7,6 €/m² - 530 €
T4	27	7,2 €/m² - 640 €
T5 +	9	5,8 €/m² - 710 €

Source : piges Le Bon Coin

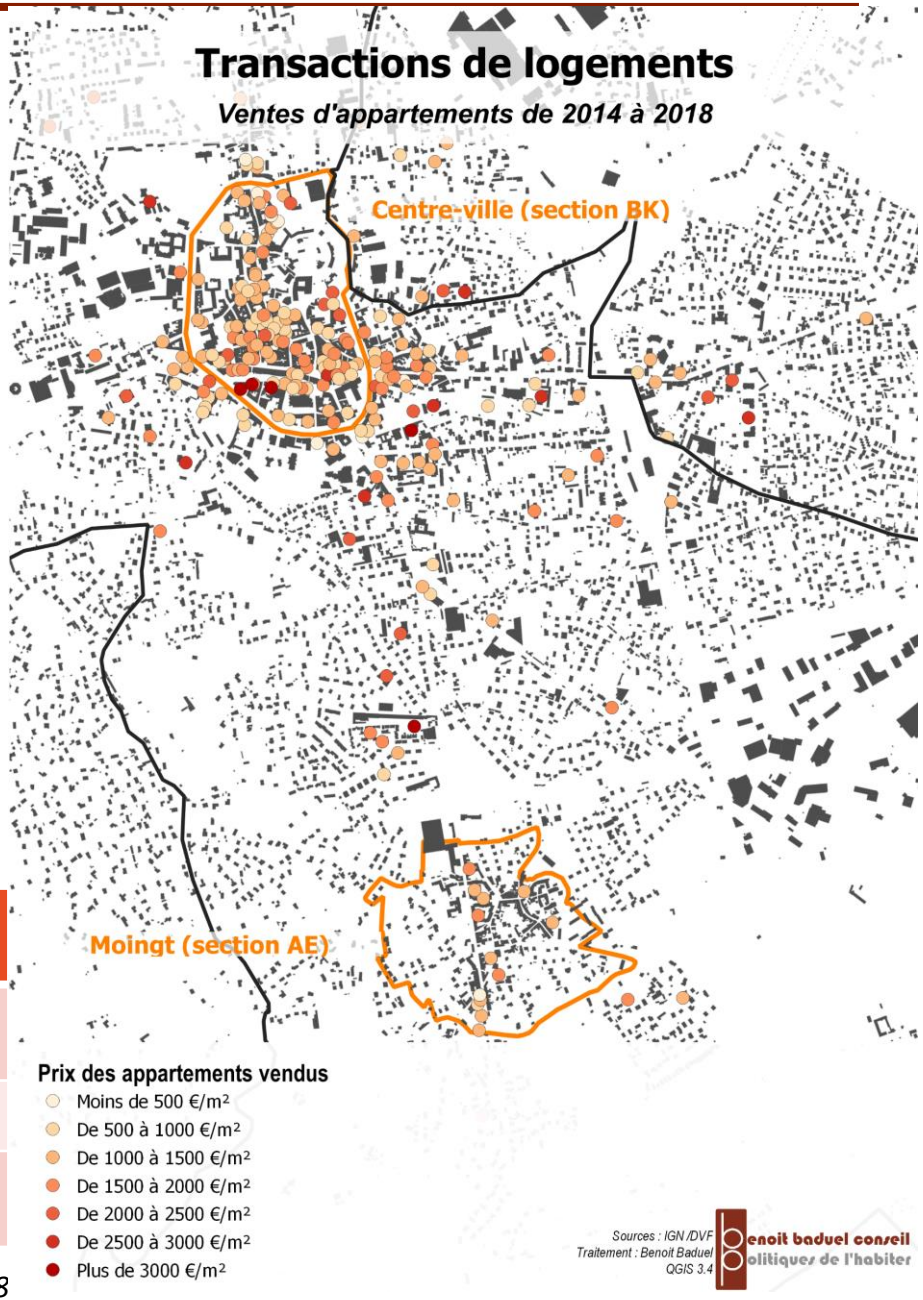
Marché de la vente dans l'ancien

Environ 560 appartements vendus sur Montbrison de 2014 à 2018

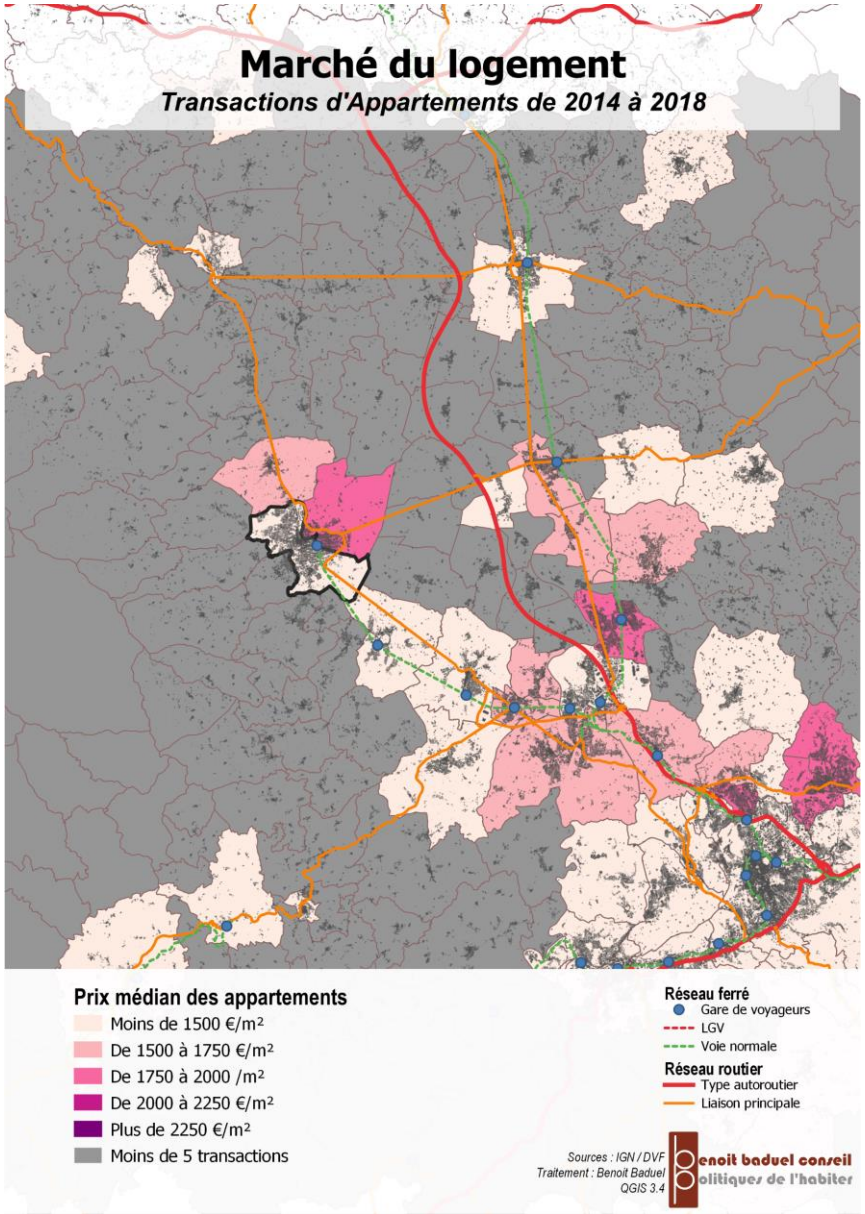
- Soit environ 110 appartements vendus chaque année sur la commune
- Le marché des appartements est peu présent sur les communes limitrophes (cf. carte page suivante) et l'offre montbrisonnaise est plus attractive en terme de prix que sur les communes directement voisines.
- Au sein de la ville, c'est le secteur Centre-ville, avec plus d'1/3 du marché, qui est le plus dynamique.
- Les appartement s'y vendent légèrement moins cher que sur le reste de la commune. La moitié des ventes se négocient entre 915€/m² et 1475€/m² avec une valeur médiane à 1115 €/m² contre 1330 €/m² sur le reste de la ville

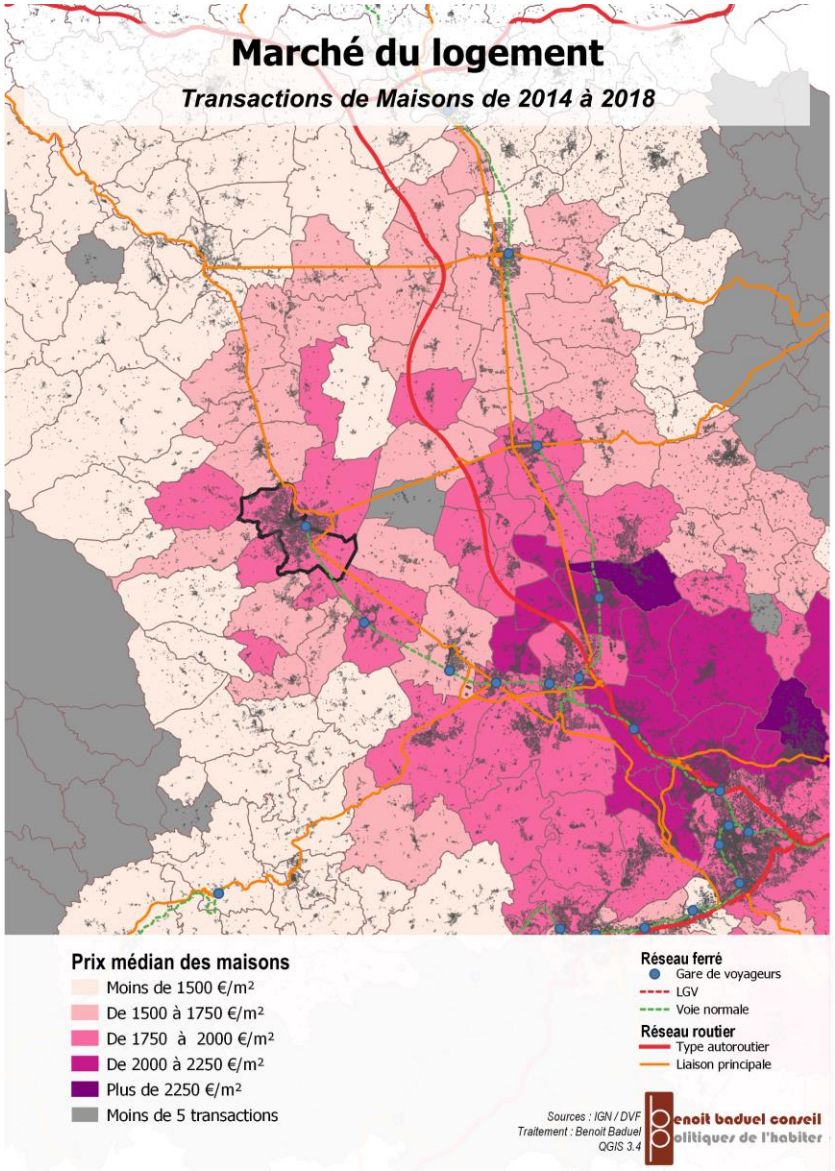
Appartements vendus	Nb	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Centre-Ville (BK)	203	**915 €/m²**	**1115 €/m²**	**1475 €/m²**
Moingt (AE)	36	**860 €/m²**	**1135 €/m²**	**1530 €/m²**
Reste de la ville	318	**1015 €/m²**	**1330 €/m²**	**1740 €/m²**

Source : DGFIP-DVF 2014-2018



Marché de la vente dans l'ancien





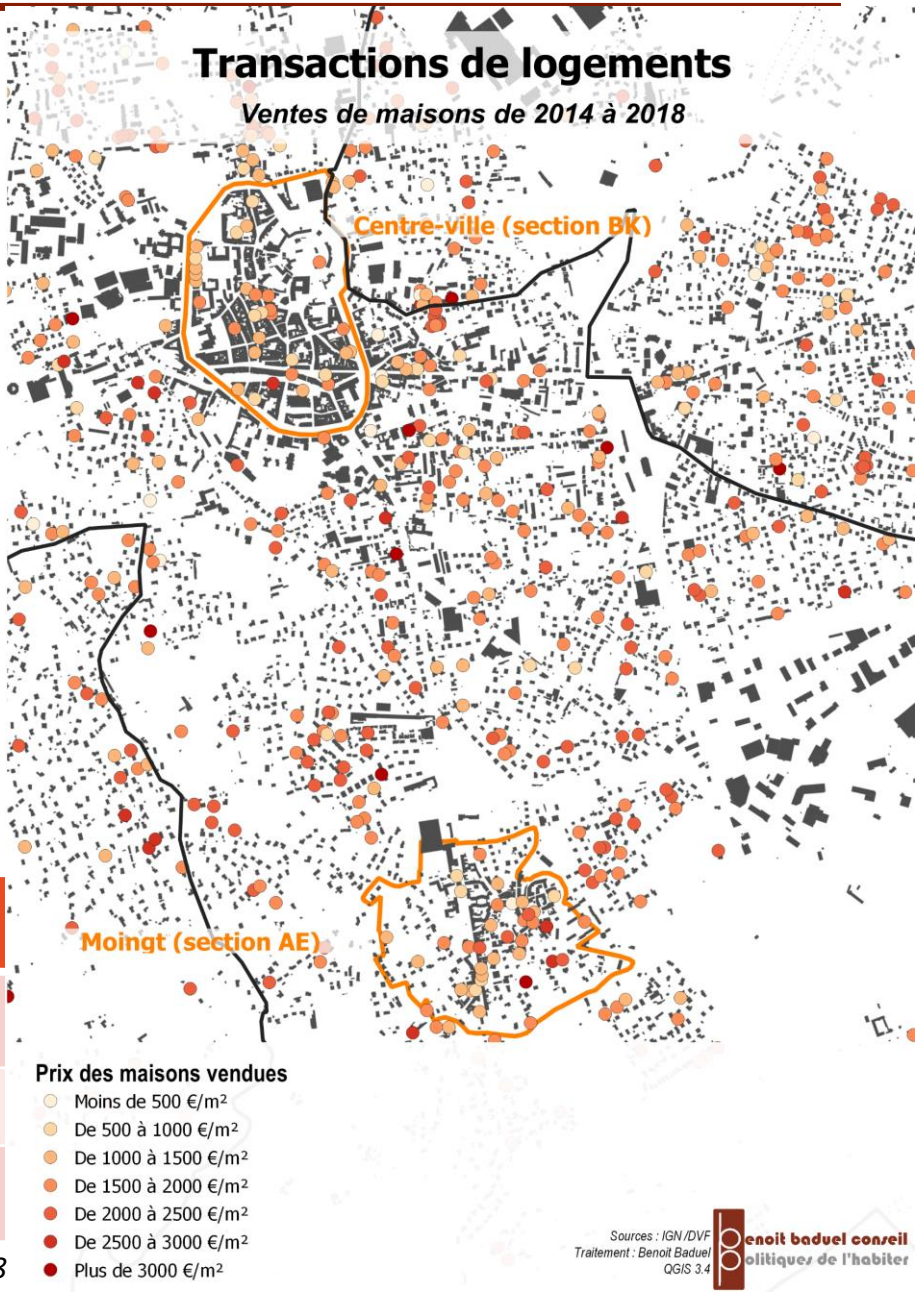
Marché de la vente dans l'ancien

Environ 550 maisons vendues sur Montbrison de 2014 à 2018

- Si le nombre de maisons vendues est comparables à celui des appartements, la répartition géographique des ventes est très différente, beaucoup moins concentré sur le Centre-ville.
- Le Centre-ville représente une très faible part de ce marché, avec à peine 6%.
- Malgré la rareté des biens dans ce secteur, les prix restent inférieurs à ce qui s'observent à Moingt ou sur le reste de la Ville. La maison de ville n'a donc qu'un attrait limité auprès des acquéreurs potentiels. Les ventes se dispersent autour d'un prix médian de 1275 €/m² dans le centre ville contre un peu plus de 1800 €/m² dans le reste de la ville.
- On notera que les ¾ des vents en centre-ville se réalisent en dessous de 1570€/m² contre seulement un quart des ventes sur le reste de la ville..
- Comparativement aux communes limitrophes (cf. carte page précédente), les prix sont plutôt un peu plus élevés à Montbrison.

Maisons vendues	Nb	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Centre-Ville (BK)	32	980 €/m²	1275 €/m²	1570 €/m²
Moingt (AE)	41	1145 €/m²	1495 €/m²	1775 €/m²
Reste de la ville	476	1560 €/m²	1825 €/m²	2090 €/m²

Source : DGFIP-DVF 2014-2018



Un marché en perte de dynamique

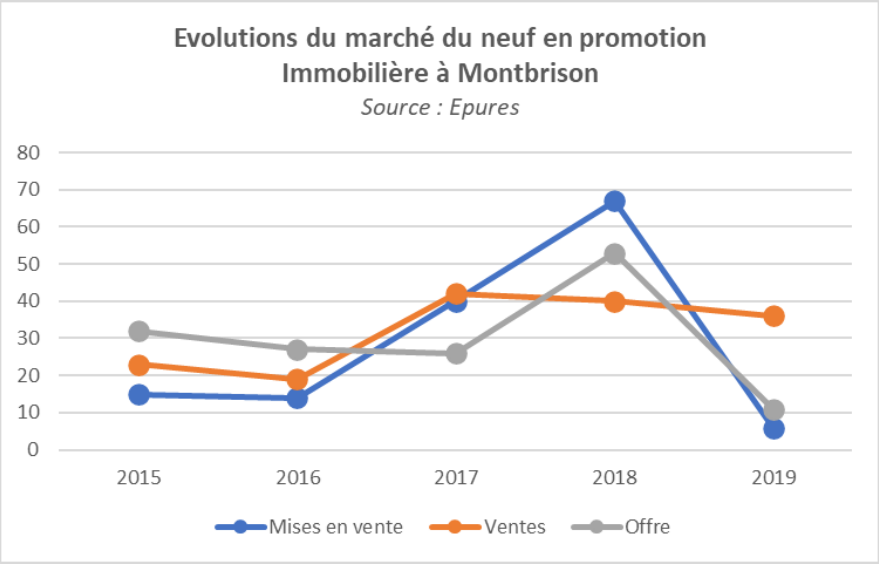
- Le marché du neuf a connu deux années très dynamiques en 2017 et 2018 avec une forte progression des mises en ventes. Sur ces 2 années, ainsi qu'en 2019, le nombre de ventes s'est maintenu aux alentours de 40 par an. En revanche, du fait d'une quasi absence de mises en vente en 2019, le stock d'offre disponible à la vente a chuté pour atteindre un niveau particulièrement bas (11 logements à la vente fin 2019).

- Cette forte dynamique en 2018-2019 est concomitante avec une forte prise de poids des ventes à investisseurs, qui représentaient environ la moitié des ventes sur ces 2 années, contre moins de 20% les années précédentes.

- En termes de prix de vente, le marché se positionnait en 2017-2018 autour de 3000 € TTC/m². Le développement d'opérations destinées aux investisseurs a conduit au développement de gammes de prix au-delà de 3000 €/m², pour des petites surfaces, qui étaient peu présentes auparavant.

- Néanmoins, Montbrison n'étant plus éligible au PINEL depuis 2019, il est probable que cette dynamique d'investissement locatif ne se poursuive pas, et se reporte en partie sur le Centre-ville avec l'appui du dispositif DeNormandie.

- L'offre montbrisonnaise se concentre sur le collectif libre. L'offre en individuel groupé et le PSLA sont absentes des opérations récentes.



le parc de logements

Prédominance des petits logements en centre-ville

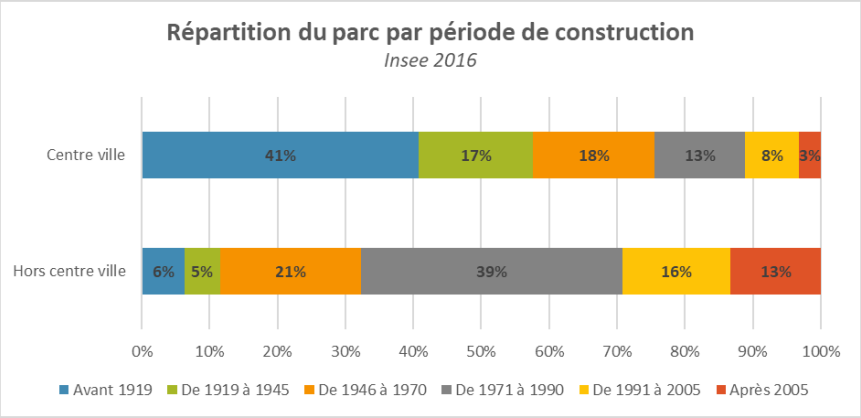
- Alors que les petits logements (T/T2) ne représentent que 19% du parc de logements de la commune, le centre-ville se démarque. Les petits logements y représentent plus de la moitié du parc.

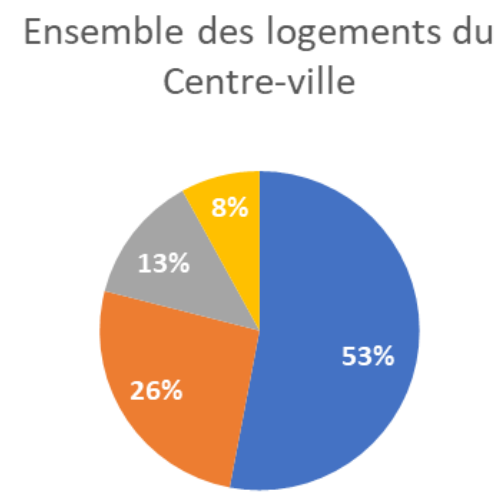
- La part des grands logements y est nécessairement très faible avec seulement 8% de T5+ et 13% de T4 alors que ces typologies représentent les 2/3 des logements en dehors du Centre-Ville.

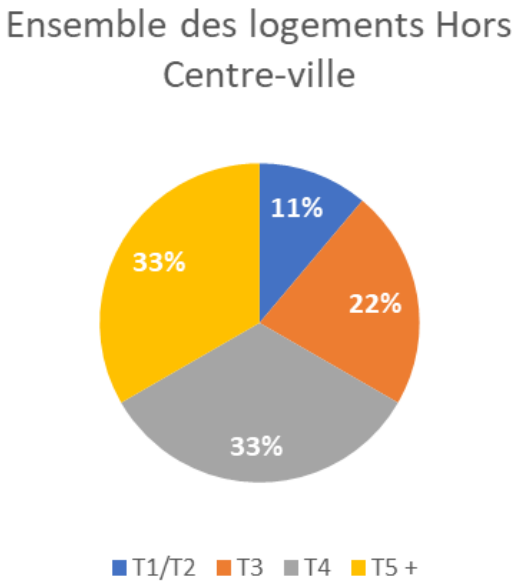
- Cette particularité explique en grande partie les différences observées en termes de peuplement entre le centre-ville et le reste de la commune. Ainsi, tout objectif de rééquilibrage du peuplement doit intégrer un enjeu en termes de programmation de l'offre neuve ou rénovée sans pour autant espérer une évolution radicale du peuplement à moyen terme.

Un parc nettement plus ancien dans le Centre-ville

- Logiquement, la part de logements construit après-guerre est très faible dans le centre ville : 42% contre 87% sur le reste de la ville







La problématique de la vacance

Un centre-ville qui connait une forte problématique de vacance

- Selon les données fiscales : 28% des logements sont vacants sur la section BK correspondant au Centre-Ville, pour un taux de seulement 10% sur l'ensemble de la ville

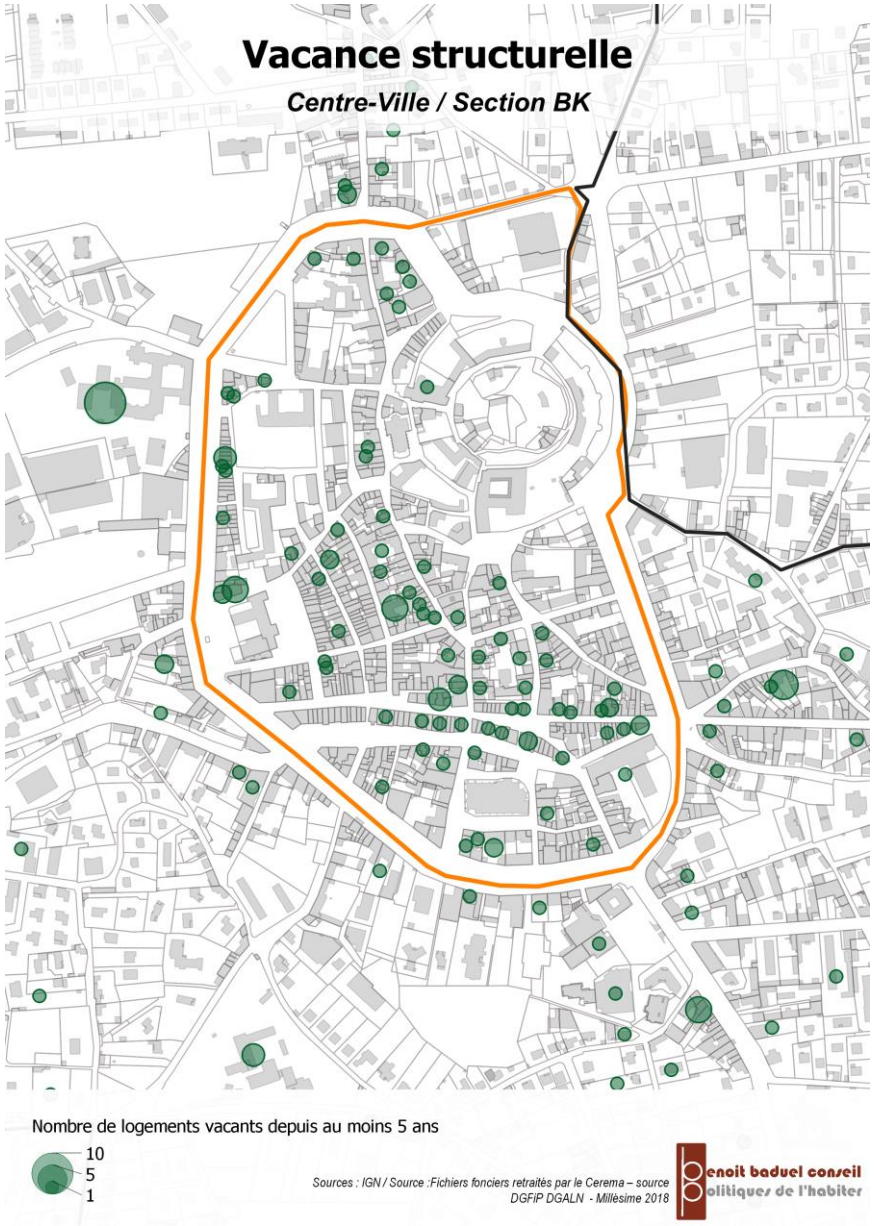
- Cette plus grande vacance s'explique tout d'abord par la surreprésentation des petits logements locatifs qui génère davantage de rotation et donc une vacance frictionnelle plus importante.

- Cependant, la vacance structurelle est également plus forte. 13% des logements sont vacants depuis plus de 2 ans et 5% depuis plus de 5 ans, contre respectivement 4% et 2% sur le reste de la commune.

- La problématique est également importante sur les faubourgs proches du Centre-ville (Madeleine et Saint-Jean). Elle est en revanche assez faible sur le bourg de Moingt.

Vacance	Section BK (Centre-ville)	Reste de la ville
Logements vacants depuis + de 2 ans	**221 (13%)**	**756 (4%)**
Dont depuis + de 5 ans	**93 (5%)**	**278 (2%)**

Source :Fichiers fonciers retraités par le Cerema – source DGFiP DGALN - Millésime 2018



l'habitat dégradé

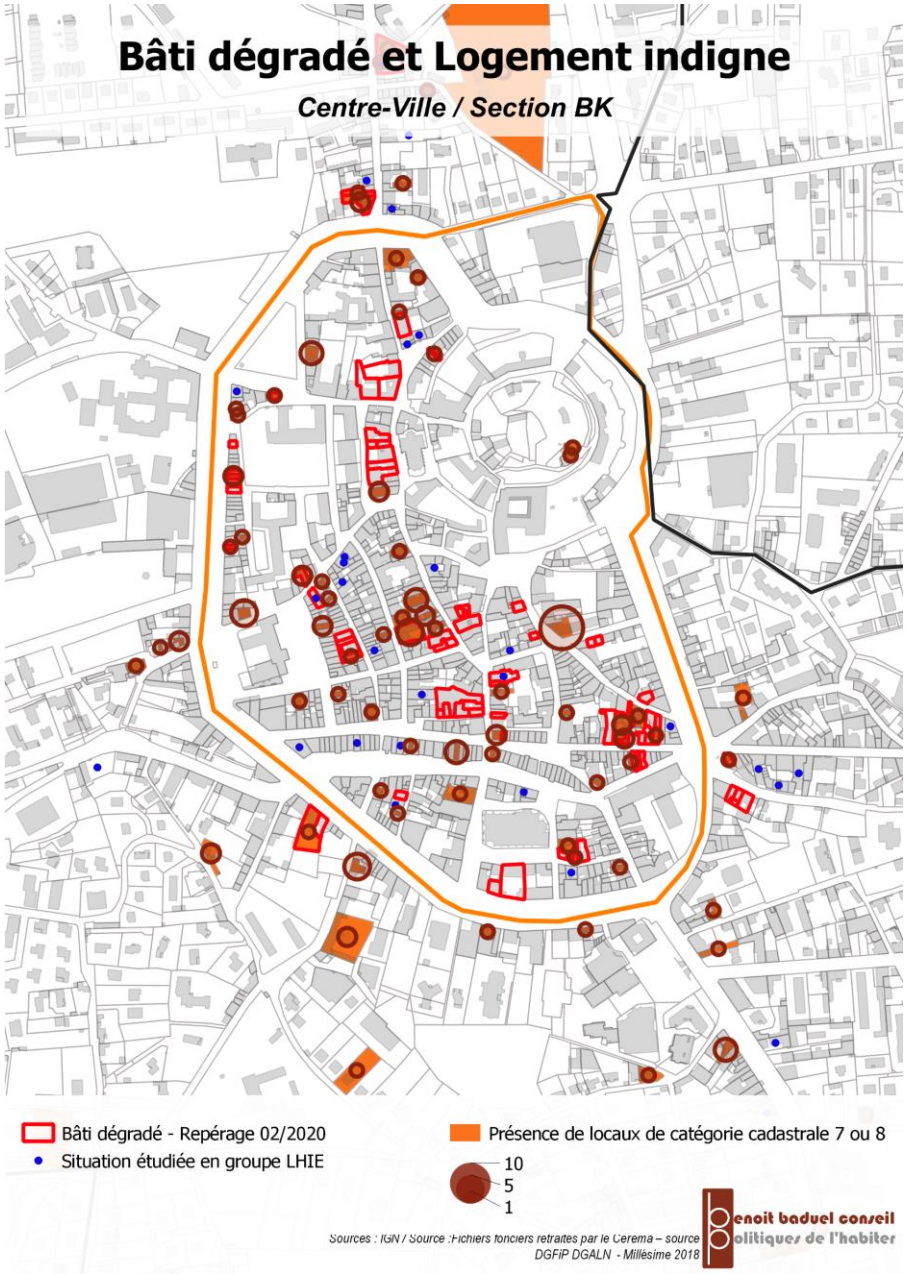
- Selon les données fiscales, environ 80 logements du Centre-ville relèveraient des catégories cadastrales 7 ou 8, soit des logements très dégradés ou de très mauvaise qualité, ce qui représenterait environ 5% de l'ensemble des logements. 36% de ces logements seraient occupés, soulevant de potentiels problématiques d'habitat indigne, voire insalubre.

Habitat « dégradé »	Section BK (Centre-ville)
Logements Catégorie 7/8	**79**
Dont occupés au 1/1/2018	**36**

Source :Fichiers fonciers retraités par le Cerema – source DGFiP DGALN - Millésime 2018

- Les données fiscales étant peu fiables, un repérage terrain sur le périmètre du Centre-ville et des faubourgs de la Madeleine et de Saint-Jean a permis d'identifier une trentaine d'ilots ou immeubles présentant des signes de dégradation importants.
- Sur ce même périmètre plus de 25 logements ont fait ou font l'objet d'un suivi dans le cadre du groupe de lutte contre l'habitat indigne de Loire Forez Agglomération depuis sa création
- Il est à ce stade difficile d'évaluer si certains de ces ilôts relèvent de situations d'habitat indigne. Les signes de dégradation ont été observées depuis la rue et ne traduisent pas, dans la majorité des cas, des situations de péril ou d'insalubrité. Certains ilots nécessiteront néanmoins des interventions lourdes incluant de la reconfiguration.

- Sur la période 2010-2019, environ 250 logements ont bénéficié de subventions ANAH pour l'amélioration de l'habitat, soit environ 25 logements par an, sur l'ensemble de la commune.



Propriété et usages du parc bâti

Des copropriétés de petite taille

- Plus d'un tiers des logements du centre-ville appartiennent à des immeubles en copropriété. On dénombre en totalité près de 140 copropriétés comprenant 610 logements.
- La très grande majorité sont de petites copropriétés, d'au maximum 5 logements .
- Il n'existe pas de grandes copropriétés dans le centre ville : seulement 8 comptent plus de 10 logements et aucune n'atteint 20 logements.

Du bâti à usage mixte

- Sur les 680 parcelles que compte la section BK, 400 abritent au moins 1 local économique, dont 323 abritent également au moins un logement.
- Derrière cette forte mixité fonctionnelle se cache notamment la problématique de l'accès aux étages supérieurs d'une partie des RDC commerciaux

Copropriétés	Section BK (Centre-ville)
Copropriété avec au moins 1 logement	137 parcelles / 610 lgts
Dont de 5 logements ou moins	103 p / 291 lgts
Dont de 6 à 10 logements	27p / 210 lgts
Dont de plus de 10 logements	8p / 109 lgts (max = 18)
Locaux économiques	**Section BK (Centre-ville)**
Nombre de locaux d'activité économique	497
Dont « sur parcelles avec logements »	405
Dont sur parcelles en copropriété	175

Source :Fichiers fonciers retraités par le Cerema – source DGFiP DGALN - Millésime 2018

Synthèse des enjeux

les enjeux issus du diagnostic

Des enjeux de rééquilibrage de peuplement

- Développer le statut de propriétaire occupant en favorisant l'installation de propriétaires accédants
- Encourager l'installation de familles, notamment de jeunes ménages en début de parcours familial
  - Renforcer l'offre de moyens et grands logements (a partir du T3) / Développer une offre concurrentielle du pavillon individuel en s'appuyant éventuellement sur l'accession sociale à la propriété.
- Favoriser l'installation des séniors en Centre-Ville
  - Améliorer l'accessibilité des logements et développer une offre qualitative, attractive pour les « couples de jeunes séniors » dont la demande pour des logements en centre-ville est conséquente.
- Maintenir le rôle social de l'offre de centre-ville

Des enjeux d'amélioration du parc existant

- Lutter contre la vacance des logements
  - En accord avec les objectifs fixés par le PLH : 192 logements à « produire » en sortie de vacance ou renouvellement urbain à Montbrison sur les 6 ans du PLH
- Lutter contre l'habitat indigne et le bâti dégradé
  - Pour améliorer l'offre au global et améliorer la condition de vie des ménages mal-logés
  - Mettre en place des outils coercitif sur certains secteurs identifiés comme concentrant les situations d'habitat dégradé (Est de la rue Saint Jean, rue du Marché, place Saint-André
- Permettre une amélioration globale, notamment énergétique, de la qualité du parc existant, et notamment de l'offre locative

Des enjeux opérationnels

- Articuler les actions propres à l'habitat avec celles plus larges prévues par le plan-guide, notamment en ce qui concerne l'identification d'ilots d'intervention prioritaires.
  - En pensant la relation de l'habitat avec l'espace public et la dynamique commerciale du secteur notamment
  - En intégrant des perspectives de dédensification et en « ramenant la nature en ville » afin de proposer un cadre de vie attractif et plus concurrentiels des espaces résidentiels extérieurs.
  - Faire le lien avec une action de veille foncière sur secteurs à vocation commerciale dans l'objectif de lutter contre la vacance des étages commerciaux (regroupement d'immeubles afin de créer des surfaces satisfaisante en étage et mutualiser les accès sur rue).

- S'appuyer sur une dynamique porteuse sur le centre-ville qui suscite un intérêt réel auprès des acteurs du logement (promoteurs, investisseurs particuliers, bailleurs sociaux)
  - Dynamique engendrée pour les investisseurs privés par l'ouverture du dispositif DeNormandie sur le périmètre venant compenser la sortie du dispositif Pinel

Préfiguration opérationnelle

Mise en place d'une OPAH-RU pour répondre aux enjeux identifiés.

Intérêt(s) de la mise en place d'une OPAH-RU

Une opération prioritairement incitative…

- Le dispositif d'OPAH-RU est avant tout une opération qui se veut incitative. Elle permet à la collectivité de mettre en place un service d'accompagnement et de conseil des porteurs de projets dont le rôle est aussi de favoriser l'émergence de projet.
- Au-delà du conseil, l'OPAH-RU permettra de mobiliser une diversité de financements à destination des porteurs de projets. Des financement spécifiques pourront ainsi être mis en place par la Ville, en fonction de ses enjeux propres, qui viendront compléter ou renforcer les dispositifs de financements préexistants sur le périmètre.

… qui s'articule à des démarches coercitives

- Le dispositif d'accompagnement viendra dans le cas de cette OPAH-RU rendre plus acceptable et plus efficient la mise en place d'opérations plus coercitives et notamment d'une (ou plusieurs) Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui consiste à imposer aux propriétaires des travaux parfois conséquents.

Un rôle clé pour l'animation de l'opération

- Animer l'OPAH-RU consiste en une multitude de tâches.
  - Conseiller les porteurs de projets en terme techniques, administratifs, architectural et patrimonial. Plus l'accompagnement est complet et l'élaboration du projet facilitée, plus il a de chance d'aboutir.
  - Communiquer sur l'opération, proposer le soutien, inciter les propriétaires à agir.
  - Aider à la prise de décision, notamment pour les propriétaires qui seront concernés par le volet coercitif du dispositif

Une modalité d'action pertinente pour Montbrison

- La mise en place d'un dispositif d'animation permettra d'accompagner la dynamique d'investissement locatif plutôt porteuse que connait actuellement le centre ancien afin que les projets des investisseurs convergent vers les enjeux de peuplement de la ville.
- Elle permettra également un accompagnement des projets complexes au regard par exemple des problématiques de reconversion des RDC commerciaux ou des enjeux patrimoniaux présents sur la majeure partie des immeubles du Centre-ville.
- L'OPAH-RU sera également l'occasion d'apporter un soutien aux petites copropriétés, statut qui concerne un tiers des logements du Centre-ville et qui sont souvent des copropriétés peu ou mal gérées.
- La mise en place d'une OPAH-RU permettra également de mobiliser une multitude de financements, de les compléter le cas échéant, et des les articuler au mieux afin des les adapter aux enjeux communaux, notamment de peuplement.
- Enfin, de par son volet renouvellement urbain, elle permettra d'engager une action forte sur des ilots ou immeubles identifiés comme ayant un besoin et/ou un intérêt stratégique spécifiques pour la ville.
- L'articulation d'interventions publiques ciblées sur des opération à forte visibilité, et d'un dispositif de soutien (financier et technique) permettra d'une part une meilleure acceptation de la part des propriétaires concernés par d'éventuelles obligations de travaux et, d'autre part, créera une environnement propice à l'investissement des particuliers dans le projet urbain de la ville.

Réflexions sur le(s) périmètre(s) opérationnels

Concentrer l'action sur le centre-ville.

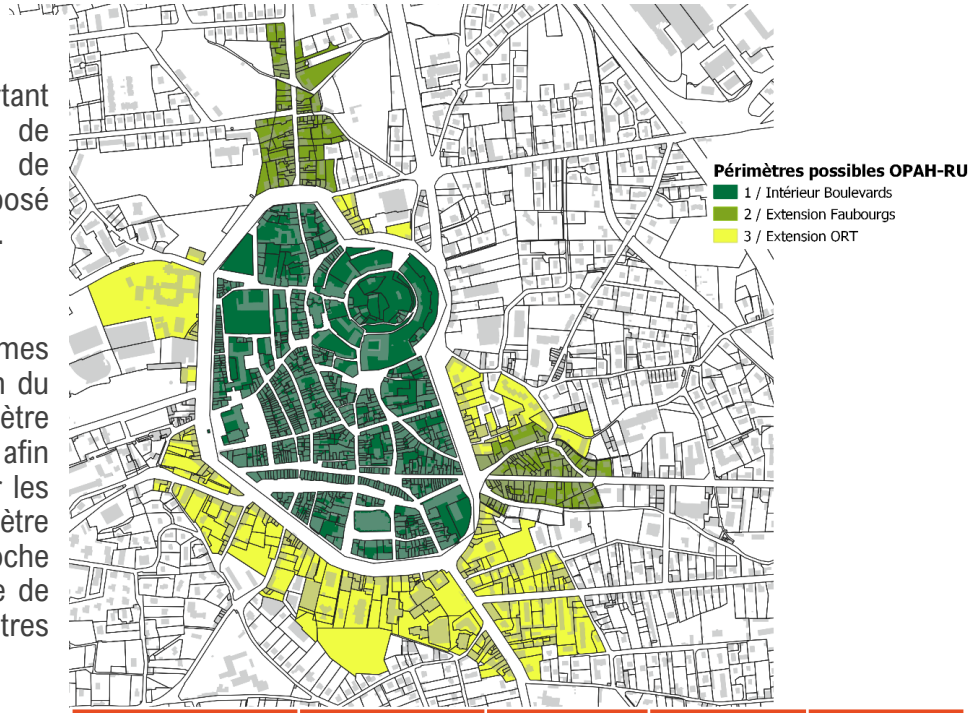
- Le travail réalisé dans le cadre du diagnostic, portant initialement sur les secteurs du Centre-ville élargi et de Moingt, a rapidement permis de valider la pertinence de concentrer les efforts sur le Centre-ville. Il est donc proposé de ne pas élargir la future OPAH-RU au quartier de Moingt.

Limiter la multiplication des périmètres…

- Plusieurs périmètres, définissant notamment des régimes d'aides à la réhabilitation (Aides Action Logement au sein du périmètre ORT, Aides du PLH correspondant au périmètre UP1 du PLU) sont déjà en place. Il semble donc pertinent, afin de simplifier l'instruction future des dossiers et de limiter les inégalités créées par ces périmètres, de calquer le périmètre de l'OPAH-RU sur celui de l'ORT qui est relativement proche de celui des aides mises en place par LFA dans le cadre de son PLH. Un travail d'harmonisation de ces deux périmètres devra néanmoins être réalisée.

… tout en hiérarchisant l'importance des enjeux :

- Au regard des conclusions du diagnostic, il parait pertinent de mettre en place une hiérarchie au sein du périmètre proposé. Cette hiérarchie, et donc priorisation, n'aurait de traduction que dans l'intensité d'animation. Les aides financière, techniques ou administratives dont pourront bénéficier les porteurs de projets seront les mêmes sur l'ensemble du périmètre.
- Le périmètre prioritaire serait celui de l'hypercentre, à l'intérieur des boulevards. Viendraient ensuite les faubourgs, puis le reste des parcelles intégrées dans le périmètre ORT.
- Près de 2500 logements seraient situés dans ce périmètre global, dont près de 1500 à l'intérieur des boulevards.



	Intérieur Boulevards	Extension Faubourgs	Extension ORT	Total sur périmètre
Logements hors HLM	1483	355	641	2479
Dont vacants	447	90	138	675
Dont loués	722	156	291	1169
Dont occupés par propriétaire	248	104	193	545
Logements de cat. 7 ou 8	77	11	16	104
Dont occupés	35	4	7	46

Quantification des objectifs d'amélioration du parc

Un objectif qui doit être ambitieux mais mesuré

- L'enjeu sous-jacent de toute action de réhabilitation du parc de logements étant l'amélioration de sa performance énergétique, s'appuyer sur les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone peut constituer une première étape de quantifications. Celle-ci prévoit que la totalité des logements soient rénovés à horizon 2050, ce qui correspond à un rythme moyen d'environ 3% du parc par an, soit 15% du parc sur une durée de 5 ans (durée conventionnelle classique d'une OPAH-RU)
- À l'échelle du périmètre proposé, cela représente un objectif de 370 logements rénovés soit plus de 70 par an, ce qui est particulièrement ambitieux au regard de la dynamique des projets ANAH subventionnés depuis une décennie sur la commune
- L'objectif global de la convention pourrait donc sagement être ramené à environ 220 logements rénovés, ce qui correspondrait à 15% des logements de l'Hypercentre, un objectifs déjà ambitieux

Estimation des objectifs 15% du parc	Intérieur Boulevards	Extension Faubourgs	Extension ORT	Total sur périmètre
Logements à rénover total	222	53	96	371
Dont vacants	67	14	21	102
Dont loués	108	23	44	175
Dont occupés par propriétaire	37	16	29	82

- L'application de cette règle « des 15% » conduirait à
  - Rénover 100 logements locatifs loués. C'est souvent sur le parc occupé qu'il est le plus difficile d'agir, les propriétaires étant moins enclins à engager des travaux si le bien « rapporte ».
  - Rénover 40 logements de Propriétaires occupants en place
  - Remettre sur le marché, après rénovation, 70 logements vacants. Bien que déjà ambitieux, cet objectif pourrait être renforcé au regard de l'enjeu.
- Les bases de réflexion pour la fixation des objectifs conventionnels, qui seront liés aux capacités de chacun des partenaires à les financer effectivement, pourraient être les suivantes :
  - 50 logements PO occupés améliorés
  - 75 logements PB occupés ou vacants depuis moins de 2 ans améliorés
  - 75 logements vacants depuis au moins 2 ans remis sur le marché, dont une partie irait vers de l'accession (20%)
- Au sein de cet objectif global, il s'agira de déterminer des objectifs spécifiques selon la situation de départ et l'objectif
  - Un objectif de traitement d'habitat indigne ou dégradé, qui pourrait être de l'ordre de 20 logements (1/4 des logements de catégorie 7/8 de l'hypercentre),
  - Un objectif en terme de sortie de produits locatifs par niveaux de loyer. Il pourrait être intéressant, afin d'améliorer la mixité de peuplement, de fixer des objectif de logements intermédiaires. Il faudra cependant intégrer aussi un objectifs de conventionnement social et très social afin de répondre aux besoins des habitants, plutôt fragiles socio-économiquement, du centre-ville,
  - Un objectifs en terme d'accompagnement des copropriétés (par exemple une quinzaine, sur la base de 10% des 140 copropriétés existante sur la section BK),

Volet incitatif de l'OPAH-RU : le panel des subventions

De nombreux financements mobilisables par les particuliers porteurs de projet

- Les porteurs de projets pourront bénéficier des subventions ANAH
  - Habiter Mieux (amélioration de la performance énergétique) / Ma prime Rénov
  - Habiter Sain (habitat dégradé, insalubre ; = petite LHI)
  - Habiter Serein (habitat très dégradé, insalubre = LHI)
  - Habiter facile (adaptation)
  - Des nouveaux dispositifs en cours d'expérimentation pour le traitement des façades et des RDC commerciaux.

- Loire Forez Agglomération, au travers de son PLH, a mis en place plusieurs aides
  - Aide au conventionnement (4000 € si LC / 5500 € SI LC très social)
  - Aide à la primo-accession (4-5000 € selon taille du ménage)
  - Prime sortie de vacance (2000 € si PO / 3000 € si PB conventionné)
  - Bonus Performance énergétique

- Les aides d'Action Logement en secteur Action Cœur de ville pour le développement du parc locatif
  - Aide complémentaires à celle de l'ANAH sous réserve que 75% des logements respectent les plafonds de loyer du loyer intermédiaire

Des compléments possibles par la ville en réponse à ses enjeux spécifiques

- Des aides financière au regroupement de petits logements dans l'objectif d'encourager le renforcement de l'offre de grands logements

- Des aides spécifiques pour l'amélioration de l'accessibilité des logements, par exemple en subventionnant l'installation d'ascenseurs

- Des aides pour la conversion des RDC commerciaux dans les secteurs n'ayant pas vocation à ce que les commerces soient maintenus

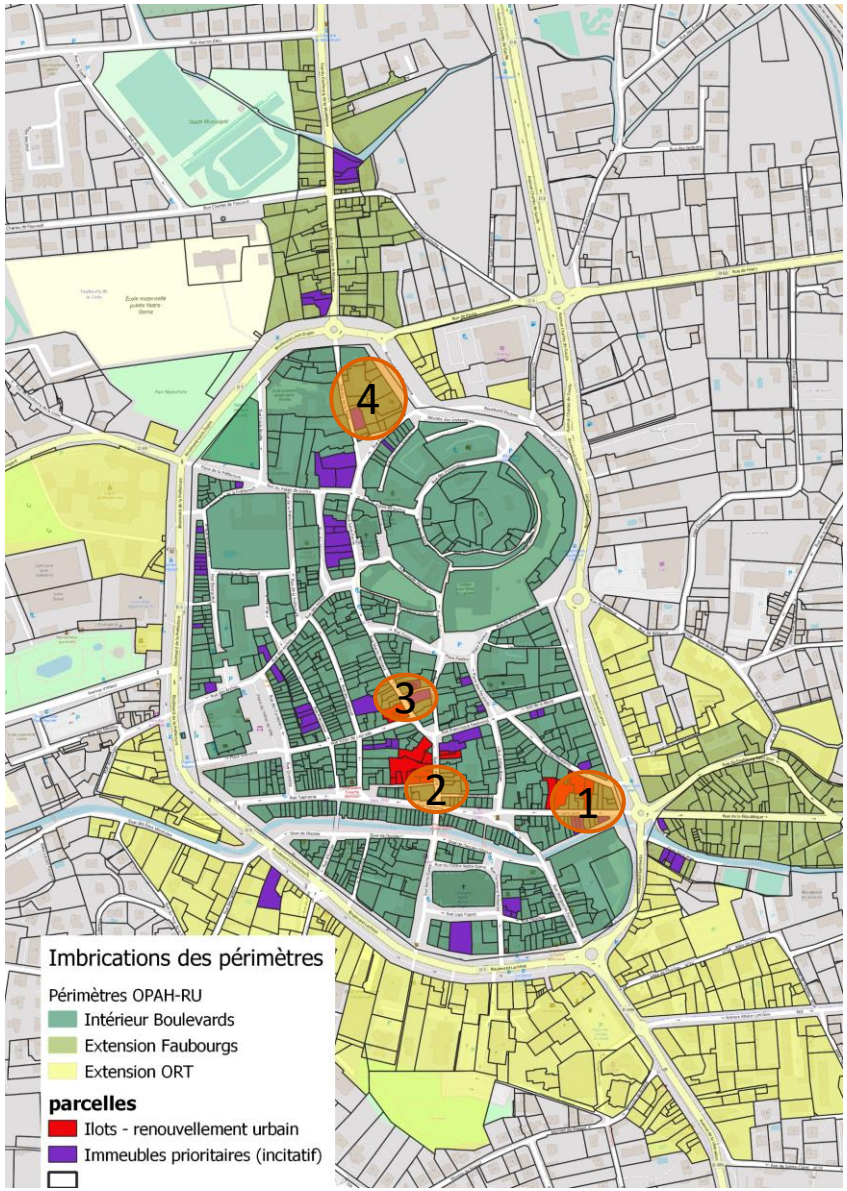
- Des aides complémentaires à celles existantes pour l'accession à la propriété, la sortie de vacance

- Les aides qui seront mises en place dans le cadre du plan façade

- Des aides pour le logement locatif intermédiaire (moins subventionné que le locatif conventionné classique ANAH)

- Selon les actions mises en place par la Ville des objectifs devront être fixés pour chaque volet

Des secteurs à enjeux spécifiques / prioritaires



Des secteurs à enjeu majeur au sein du périmètre

- Plusieurs secteurs ont été identifiés comme combinant des enjeux urbains de diverses natures et des problématiques de bâti dégradé et de vacance. La démarche incitative que propose l'OPAH-RU devra y être, plus qu'ailleurs, pro-active afin d'encourager les propriétaires à rénover, ou vendre, leurs biens.
  - **Secteur 1 :** L'emplacement de ce secteur est stratégique. Il constitue une « entrée de centre-ville », assure un rôle de connexion entre les Boulevards et la rue Tupinerie et se juxtapose au projet structurant qu'est le nouveau FJT. Sa vocation dans la stratégie de la ville est commerciale mais il dispose également d'atout en terme d'habitat (accès aisé depuis l'extérieur, dédensification possible, présence du Vizézy, etc.). Ce secteur concentre cependant beaucoup de vacance et de bâti dégradé ainsi que des problématiques très spécifiques comme le parcellaire linéaire étroit, l'absence d'accès indépendant aux étages des commerces, etc.
  - **Secteur 2 :** Ce secteur dispose également d'un positionnement stratégique au croisement de deux axes structurant le projet urbain de la Ville (la rue du Marché et la rue Tupinerie). Il concentre également un bâti relativement dégradé avec de fortes présomptions d'habitat indigne ainsi qu'un niveau a priori élevé de vacance résidentielle et commerciale. Ce secteur nécessite également une réflexion approfondie en termes de qualité d'espace public.
  - **Secteur 3 :** Ce secteur se caractérise par une forte présence de bâti dégradé et de locaux, commerciaux ou résidentiels vacants. L'activité commerciale n'ayant pas vocation à être spécifiquement renforcée sur ce secteur, la question de la gestion des RDC sera une problématique importante. Si son emplacement est moins stratégique que les deux secteurs précédents, il marque cependant l'entrée du secteur de forte intensité commerciale et abrite au moins un bâtiment à forte valeur patrimoniale.

Des secteurs à enjeux spécifiques / prioritaires

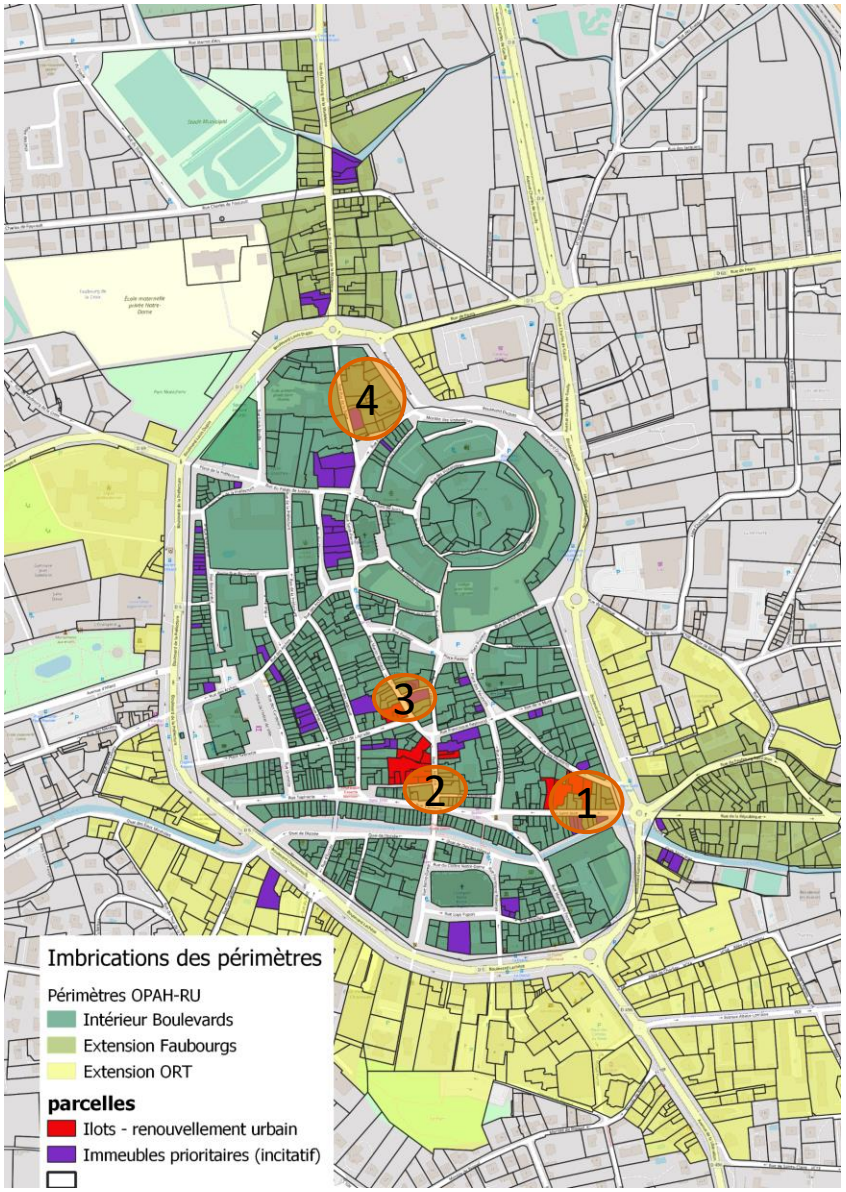
- **Secteur 4 :** Ce secteur a été identifié en partie en réponse aux secteurs précédents, de façon à créer un dynamisme au Nord du Centre-ville, permettant de créer un « point d'accroche » au Nord. Ses caractéristiques, dont notamment sa plus faible densité, en font un secteur préférentiel pour l'accueil des familles.

Des immeubles prioritaires

- Au sein de ces secteurs, dont le contour est volontairement imprécis, l'ensemble des immeubles peut être considérés comme prioritaire et nécessiteront une animation proactive de la part de l'équipe en charge de l'animation.
- Un certain nombre d'autres immeubles, non inclus dans ces secteurs « prioritaires » ont été identifiés comme particulièrement importants (du fait de leur état ou de leur situation stratégique), ou le seront dans le cadre de l'étude relative au plan façade de la ville. Ces immeubles, dont la liste précise reste à définir devront également bénéficier d'une animation particulièrement dynamique ou, le cas échéant, intégrer une opération de restauration immobilière. Cette liste est amener à évoluer au fur et à mesure du développement de la connaissance acquise par l'équipe en charge du pilotage et de l'animation de l'OPAH-RU

Au sein des secteurs à enjeux, 3 ilots envisagés pour une restructuration foncière et immobilière

- Plusieurs ilots ont été identifiés, au sein des périmètres à enjeux, comme pouvant faire l'objet de reconfiguration foncières afin de développer une offre de logements rénovés et adaptés aux enjeux identifiés dans le cadre de cette étude. Ces ilots seront susceptibles d'être le support de dispositifs visant l'acquisition publique ou la mise en place d'obligation de travaux (dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière). Les projets imaginés pour ces ilots sont détaillés dans une document annexes.
- L'intervention sur tout ou partie de ces ilots constituera le volet foncier de l'OPAH-RU.



Une multitude de compétences nécessaires

- La mise en place et l'animation d'une OPAH-RU telle qu'elle se dessine au travers de cette étude nécessite de nombreuses compétences : des compétences techniques (architecture, bâtiment, patrimoine), juridiques et administratives. Ce large panel de compétence implique un nombre conséquents d'intervenants qui rend peu probable la création d'une équipe complète au sein de l'effectif municipal. La question de l'externalisation doit donc se poser. Celle-ci peut prendre différentes formes : marché passé auprès de prestataires spécialisés, concession d'aménagement, ou une organisation mixte, incluant une partie en régie.

L'interêt de conserver une large part de l'animation en régie

- Si une externalisation d'une partie des tâches sera probablement nécessaire, il est néanmoins important que Certaines des missions soient conservées en interne. L'animation d'une OPAH nécessite de développer une connaissance approfondie du terrain, des immeubles, des propriétaires et des acteurs du secteur. Il apparait primordial que cette connaissance acquise reste sur le terrain, dans les équipes municipales.
- Quel que soit le niveau d'externalisation souhaité, un pilotage fort des prestataires et/ou concessionnaires est essentiel pour s'assurer de l'atteinte des objectifs et du respect des enjeux. Ce pilotage interne permet aussi d'assurer le lien avec les partenaires de la Ville et entre les différents services concernés (l'amélioration de l'habitat est en effet fortement lié à l'action commerciale et au traitement des espaces publics).

S'appuyer sur des compétences locales préexistantes et des partenariats à créer ou renforcer

- De nombreuses compétences existent déjà sur le territoire et pourront être associées au dispositif d'animation. La plateforme Rénov'Actions 42, le groupe LHI de LFA ou encore le CCAS de Montbrison, sont autant de structures ou de dispositifs qui pourraient apporter un réel soutien au projet.
- Concernant le volet renouvellement urbain de l'opération, des partenaires comme l'EPORA pourront être mobilisés. Des compétences juridiques seront également nécessaires puisque des DUP et probablement des expropriations devront être mises en œuvre. Une réflexion sur l'opportunité d'une concession d'aménagement devra être mise en place. Des acteurs tels que NOVIM ou encore CAP Métropole pourrait apporter des compétences et une expérience très utiles sur ce volet urbain qui apparait comme difficilement gérable en interne par la Ville (Cf. Document Annexe : Etude de faisabilités pré-opérationnelles)