

## BILAN CONCERTATION SUR LE VOLET HABITAT ET OPAH-RU

**21-22 février 2019 : 1<sup>ere</sup> résidence du groupement d'étude « Collectif Virage » dans le cadre de l'étude urbaine Montbrison Action Cœur de Ville comportant différents temps de concertation :**

- 21 février : Réunion publique animée par le groupement (75 participants)
- 21 et 22 février :
  - Permanences du groupement dans un local situé rue St-Jean mis à disposition par la Ville de Montbrison : 22 personnes reçues individuellement ou de façon collective
  - Près de 30 personnes interrogées « hors les murs » lors de déplacements de groupement dans la ville

Bilan de la résidence :

### HABITAT

- L'habitat en centre-ville est apprécié pour la proximité des services, mais souffre de l'état dégradé d'un bâti contraint et peu adapté aux modes de vie contemporains (étroit, profond, dense, peu lumineux, en étage, etc.). Le premier point rend ainsi le centre attractif pour les jeunes et les personnes âgées, quand le second freine ces dernières.

- Les périphéries, notamment à l'Ouest, sont attractives en raison de l'espace et de la vue qu'elles offrent (Ecotay-l'Olme, Essertines, etc.), tout en restant proches du centre-ville (Ecotay est à vingt minutes à pied pour une personne âgée).

- Le parcours résidentiel type se décomposerait comme suit : location d'un appartement dans le centre lorsqu'on est jeune, puis, une fois qu'on a les moyens et des enfants, achat d'une maison en périphérie, avant de revenir dans le centre à l'âge de la retraite en essayant de trouver un bien de plain-pied. Le centre-ville serait donc majoritairement adapté à l'investissement et la location privée. Cependant, des contre-exemples de jeunes actifs et de familles cherchant à acheter dans le centre pour y habiter existent et demandent à être encouragés. Plusieurs remarques vont ainsi dans le sens de regrouper plusieurs appartements afin d'en créer de plus grands, attractifs, plutôt que de cloisonner ceux qui sont déjà vastes, comme semblent l'encourager les agences immobilières.

- Bien que fragilisé, le marché immobilier arrive à se maintenir autour de 2500 à 3000 € / m<sup>2</sup>.

### ESPACES PUBLICS

- L'asservissement des espaces publics à la voiture est déploré

- Le manque d'espaces verts intra-muros l'est également. Certains tentent d'initier des jardinières collectives dans leurs cours ou leurs rues

**09-10 avril 2019 : 2<sup>e</sup> résidence du groupement d'étude « Collectif Virage » dans le cadre de l'étude urbaine Montbrison Action Cœur de Ville comportant différents temps de concertation :**

- 9 avril après-midi : Permanence du groupement dans un local situé rue St-Jean mis à disposition par la Ville de Montbrison : 6 personnes reçues
- 9 avril : Atelier habitat : Le groupement a organisé un atelier spécifiquement tourné autour de la question de l'habitat à destination des Montbrisonnais. 6 personnes ont participé.

- 10 avril : Le groupement a organisé deux ateliers dits « en marchant » à destination des habitants, dont l'un dans le centre de Montbrison (6 personnes reçues)

Bilan de la résidence :

Parmi les propos recueillis, on note :

- inadéquation de l'habitat de centre-bourg pour les personnes âgées
- vacance et dégradation de l'état du bâti de centre-bourg
- La question du stationnement et de la voiture est cruciale dans le choix de son logement
- belle dynamique commerciale malgré un turn-over de plus en plus important et l'ouverture de franchises toujours plus nombreuses

**Mai à juillet 2019 : Enquête auprès des propriétaires de logements vacants de la commune (questionnaire écrit transmis par courrier) pour connaître les motifs de vacance, les freins à la relocation et d'éventuels besoins ou projets de rénovation**

194 réponses reçues

**Avril à aout 2020 : Enquête auprès des propriétaires de logements vacants de la commune (questionnaire écrit transmis par courrier) pour connaître les motifs de vacance, les freins à la relocation et d'éventuels besoins ou projets de rénovation**

338 réponses reçues

**1<sup>er</sup> février 2022 : réunion d'échange avec les opérateurs immobiliers (promoteurs, bailleurs sociaux) pour présenter et discuter les principes de la future OPAH-RU (une douzaine de professionnels présents).**

Les projets de renouvellement urbain des ilots St-Jean et Martin Bernard ont été présentés.

Les participants ont mis en avant les éléments suivants :

Concernant la partie Diagnostic/Enjeux :

Pour les bailleurs, pas de problématique de vacance dans le parc social, s'il y a des difficultés, elles sont concentrées sur le parc en étage élevé sans ascenseur

Pour les promoteurs :

- la fin du Pinel dans le neuf a fortement impacté la dynamique de promotion,
- Plus de difficultés à commercialiser hors des boulevards, mais pas de foncier à l'intérieur pour construire
- Problématique du PLUI qui deviendrait trop contraignant sur les questions de hauteur maxi, de création de stationnement (Selon un promoteur, il faudrait 2 place par logement ce qui n'est économiquement pas réaliste) et de coefficient de biotope. Ces contraintes, notamment le stationnement, empêcheraient de produire du logement adapté aux seniors (qui n'ont pas besoin de 2 places mais devraient la financer)

- Le marché du centre-ville n'est pas celui des familles, elles ne viennent pas dans le centre-ville.

Concernant les opérations en renouvellement urbain :

- Les promoteurs s'inquiètent de savoir si l'ABF a validé les projets présentés
- Les opérations de l'îlots Saint Jean, notamment les maisons de villes sont très bien accueillies
- Il y a en revanche plus de questionnements sur les appartements grandes typologies, probablement difficiles à commercialiser en accession
- Sur l'ensemble des opérations (et notamment Saint-Jean et Rue du Marché) des inquiétudes sur la complexité, notamment liées à l'accès chantier et donc le coût des travaux.

**7 février 2022 : réunion d'échange avec les professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires et banques) pour présenter et discuter les principes de la future OPAH-RU (15 professionnels présents).**

Les projets de renouvellement urbain des îlots St-Jean et Martin Bernard ont été présentés.

Les participants ont mis en avant les éléments suivants :

Une offre de logement en centre-ville qui n'est pas adaptée aux besoins des familles.

Le phénomène de découpage d'immeubles/maisons en petits logements s'explique par une logique de rendements des propriétaires.

Sur les raisons de la vacance des logements :

- Dégradation des biens (absence de travaux et investissements de la part des propriétaires)
- Problème également de fréquentation (ne pas louer pour ne pas avoir de problèmes)

Marché immobilier très tendu. Chez les vendeurs, il y a une vraie volonté de rester sur le territoire (attractivité, cadre de vie...).

Pour les locations, les personnes sont de plus en plus exigeantes (loyers, demande systématique des DPE depuis quelques années, état du bien).

Les familles demandent systématiquement un extérieur (balcon au minimum) et une place de stationnement ou possibilité de se garer à proximité.

Concernant les opérations en renouvellement urbain :

Il est souligné les contraintes ABF/patrimoine qui rendent difficile les rénovations.

Les travaux proposés sont très complexes, avec un impact important sur le voisinage et la circulation en phase chantier, à bien anticiper.

Concernant la partie incitative :

Problématique de revenus pour certains propriétaires bailleurs qui n'ont pas les moyens de rénover (surtout les PB âgées qui ont investi il y a plusieurs décennies en vue de leur retraite. Ils n'ont pas réinvesti depuis longtemps, le bien s'est dégradé, maintenant il leur est difficile de financer les travaux et de réaliser les démarches).

La complexité des dossiers d'aides est mise en avant, c'est un vrai frein pour les propriétaires âgés notamment.

Fort intérêt pour la prime ascenseur qui est envisagée, qui permettrait de répondre à l'attente des séniors.