

Thème : Territoire et quartier – Revitalisation des Territoires ruraux

Fiche de référence

Département de la Loire

2003 - 2007

Ref042_Pact42SE_01

Région de vieille industrie, la vallée du Gier se caractérise par l'importance des parcs anciens : 34 % des logements datent d'avant 1948 et le parc locatif public représentent : 37 % des résidences principales.

Depuis plus de 15 ans, les OPAH successives jouent un rôle moteur dans l'amélioration et la diversification du parc des logements. Le contexte économique est marqué par le développement de PME spécialisées. Les prix du foncier et des loyers, partant de très bas, ont tendance à augmenter. L'OPAH animé par le CALL-PACT, a permis la réhabilitation de plus de 3 200 logements. Cette action déterminante a contribué à la valorisation de l'habitat privé en adéquation avec les attentes des investisseurs, et les revenus des ménages, y compris les plus modestes.



Saint Chamond

Commande

Syndicat Intercommunal du Pays du Gier

Opérateur

CALL-PACT de la Loire (*communes urbaines et coteaux du Pilat*)

Habitat & Développement (*12 communes des coteaux du Jarez*)

Objectifs

Une première OPAH concernant 20 communes et 82 000 habitants avait permis de mobiliser les propriétaires et de réaliser des travaux dans 2.159 logements entre 1998 et 2002. Le succès de la procédure a encouragé les élus à mettre en œuvre une nouvelle OPAH sur le même territoire dès mars 2003. Elle s'achèvera en mars 2007

Quatre enjeux prioritaires ont été déterminés :

- Promouvoir une offre locative diversifiée et de qualité répondant à des segments de la demande où l'offre est insuffisante.
- Lutter contre les dysfonctionnements subsistants (*insalubrité, saturnisme*).
- Maintenir à domicile par l'adaptation des logements (*personnes âgées ou handicapées*).
- Mettre en valeur le patrimoine.

L'objectif pour les quatre années est la réhabilitation de 880 logements locatifs dont 176 en loyers maîtrisés et 640 de propriétaires occupants.

Démarche et savoir faire PACT

Le CALL-PACT engage une démarche volontariste pour permettre une mobilisation de l'ensemble des propriétaires : permanences organisées dans toutes les communes, gestion des dossiers depuis une antenne spécifique à Saint Chamond.

Enveloppes

- ANAH : 4.575.000 €
- Région : 27.000 €
- Communes : 305.000 €

Des subventions complémentaires sont mises en place par 12 des 20 communes adhérentes pour favoriser le développement d'une offre locative en loyer maîtrisé :

- 5 % ou 10 % en loyer intermédiaire
- 5 % en loyer APL

Ces aides sont attribuées sous réserve du traitement complet de l'immeuble, d'un coût de travaux supérieur à 500 € / m² et d'une maîtrise d'œuvre complète pour des logements correspondants à la demande la plus nombreuse (*T 2 et + pour les communes rurales ; T 3 et + pour les communes urbaines*).

Résultats obtenus

A six mois de la fin de l'opération, l'OPAH a montré sa pleine efficacité. 1 072 logements ont été réhabilités, avec pour le locatif 484 logements améliorés dont 155 en loyers maîtrisés, 21 sorties d'insalubrité, 75 élimination du plomb, 15 adaptations au handicap et 12 déplaçonnements pour travaux d'intérêt architecturaux.

Pour les propriétaires occupants, 588 logements ont fait l'objet de travaux dont 60 % d'interventions très sociales et 52 adaptations au handicap.

Au total : 11,8 millions d'euros H.T. de travaux. ont été réalisés



Contact

Martine Beurré – CALL-PACT de la Loire
martine.beurre@pact42.fr – 04 77 43 08 80