



Observatoire Régional de
l'Habitat et du Logement
Rhône-Alpes

- Copropriété « Tour Plein Ciel »
 - Saint Etienne - Montreynaud

Le contexte stéphanois

- 180 200 habitants en 1999 soit une baisse de la population de 9.6%,
- une action publique volontariste de sortie de parc nécessaire sur une offre excédentaire de 4000 logements dont 3000 privés,
- un marché immobilier atone :
 - Prix de revente estimés à 670 €/m² pour 1234 à Lyon et 897 à Clermont Ferrand,
 - Prix de location situés en 1999 à 5,66 €/m² pour 6,91 à Lyon et 6,49 à Clermont Ferrand

Le contexte à Montreynaud

- 10100 habitants soit une baisse de la population de 24%,
- Un parc d'habitat diversifié mais regroupés en sous quartier par type d'habitat :
 - 2485 logements sociaux,
 - 700 logements en copropriétés,
 - 700 en maisons individuelles,
- une vacance du parc HLM de l'ordre de 25%,
- un programme de démolition de 450 logements sociaux
- Prix de vente des logements en copropriétés en 1998 : entre 152 €/m² et 381 €/m²
- Prix de vente en 2002 : entre 122 €/m² et 304 €/m²

Les copropriétés de Montreynaud

- Une conception urbaine et architecturale en échec :
 - une dalle publique qui n'a jamais assurée de fonction de centralité,
 - des commerces et services qui ont périclité en raison de l'impossibilité d'accès des véhicules de livraison







La copropriété « Tour Plein Ciel »

Un contexte urbain particulier

- Situation de la Tour au sommet de la colline et de la dalle du Forum,
- Une dimension symbolique forte et une vue exceptionnelle.

Historique foyer/copropriété

- 74-84 : 40 logements qui n'ont jamais trouvé preneur, conservés par la CIVSE (liquidation 84)
- 89-91 : Foyer personnes âgées - SARL Foyer Plein Soleil,
- 92-.. : «Foyer logements» propriété de la SCI Tour de Montreynaud ; accueil de personnes dépendantes sous tutelle

Fonctionnement et gestion de la copropriété liés aux relations avec le foyer : périodes de conflits et d'interdépendances fortes.

La copropriété « Tour Plein Ciel » *historique*

- 1997/1998 : étude commandée par la DDE sur les copropriétés de Montreynaud afin de mieux cerner le phénomène des copropriétés dégradées.
- 30/12/2000 : incendie au 11ème étage.
- 9/02/2001 : visite technique du SDIS. Plusieurs anomalies sont constatées.
- 9/07/2001 : démission du syndic.

La copropriété « Tour Plein Ciel »

- Taux d'endettement passé de 15% en 1998 à 45% en début 2001.
- Valeurs de transaction situées aux environs de 61 à 76€/m² (500 F/m² pour 1500 à 2500 F/m² dans le quartier de Montreynaud).
- Prix de location entre 2,5€/m² et 3,9 €/m²
- Prix de location des studios de la SCI : 8 €/m² !
- Charges élevées en raison d'un chauffage urbain surdimensionné : 1677 €/m² à 2439 €/m²
- Montant des travaux de réhabilitation estimé à 2,2 Millions d'euros,
- Cohabitation délicate de propriétaires occupants et de personnes sous tutelles insuffisamment encadrées

La copropriété « Tour Plein Ciel »

	quote part	nb logts	vacants
PO	22%	19	
SCI	45%	59	25
autres PB	33%	29	21
total	100%	107	46

**dont 3 logts occupés par des prof.libérales au 1e étage
+ 6 locaux en rez-de-chaussée**

La copropriété « Tour Plein Ciel »

Actions engagées

- Nomination de l'administrateur provisoire le 17 septembre 2001.
- Arrêté du Maire de Saint Etienne du 19 septembre pour les travaux de sécurité incendie modifié par l'arrêté du 25 juillet 2002.
- Elaboration du programme de travaux par l'administrateur provisoire en novembre et décembre 2001.
- Procédures de recouvrement lancées.

La copropriété « Tour Plein Ciel »


Actions engagées

- Étude sur le devenir de la Tour lancée par le GIP/GPV en août 2001.
- Arrêté préfectoral du 23/11/2001 constituant une commission de plan de sauvegarde sur la copropriété Tour Plein ciel.
- Ouverture du FSL aux propriétaires occupants.
- Création d'une cellule d'accompagnement social
- Subventions ANAH apportées au syndicat de copropriétaires pour les travaux d'urgence.

La copropriété « Tour Plein Ciel »

Actions engagées

- Actions du Grand Projet de Ville (OPAH copropriété sur le quartier, aménagement des abords de la Tour Plein ciel, étude et aménagement de la dalle du forum).
- Information des habitants :
 - Commission de plan de sauvegarde du 17/12/01, du 05/02/02 et du 03/04/02,
 - Présentation en comité consultatif du quartier du 28/02/02.
 - Lettre du Président de la commission à tous les occupants de la Tour du 25/03/02,
 - Plaquette à l'intention des habitants et associations du quartier en mai 2002,



La Copropriété « Tour Plein Ciel »

L'étude sur le devenir de la Tour

La copropriété « Tour Plein Ciel »

Scénarii étudiés

- Fil de l'eau
- Changements d'usage complet
- Réhabilitation :
 - Moyenne
 - Lourde
 - Variante parc HLM
 - Variante activités tertiaires
 - Variante établissement sanitaire et social
- Transfert parc social
- Démolition

La copropriété « Tour Plein Ciel »

Scénarii approfondis : Réhabilitation

- Composantes du projet :
 - Travaux sécurité incendie
 - Réhabilitation lourde des parties communes
 - Réhabilitation des logements dans une gamme PLS/PLI
 - Entretien et gardiennage renforcé
 - Portage de 50 logements (acquisition, gel pendant 5 ans, location graduelle, revente)
 - Gestion rigoureuse
 - Stationnement sécurisé
 - Amélioration de l'environnement de la copropriété
- Coût : 6,6 M€ dont 3,9 M€ à charge des pouvoirs publics
- Risques/Difficultés :
 - Redressement du quartier retardé
 - Synergie nécessaire avec les actions sur l'environnement (projet urbain, stationnement...)
 - Stratégie non assumée par les propriétaires (qualité des logements en inadéquation avec le projet global, dérive du peuplement)
 - Difficultés du portage (maîtrise des lots et impact du « gel » sur 5 ans)
 - Risque de dérapage financier dû aux hypothèses de coût de revente : 460 €/m².

La copropriété « Tour Plein Ciel »

Scénarii approfondis : Démolition

- Composantes du projet :
 - Travaux sécurité incendie
 - Mise au point d'un projet urbain
 - Déclaration d'utilité publique
 - Acquisitions
 - Démolitions du bâtiment et du château d'eau
 - Modification du réseau de distribution d'eau
 - Réalisation du projet urbain
- Coût : 4,4 M€ entièrement à charge des pouvoirs publics
- Risques/Difficultés :
 - Montage financier de l'opération
 - Acceptation par les copropriétaires
 - Procédure d'expropriation dans le cadre d'un projet urbain
 - Difficultés de la maîtrise foncière : opérateur à déterminer, plan de relogement, maîtrise des coûts (indemnisation des propriétaires, portage), maîtrise des délais.

La copropriété « Tour Plein Ciel »

Scénarii approfondis

- Scénario catastrophe : 8 M€ dont 7,5 M€ à la charge des pouvoirs publics
- Scénario fil de l'eau : réhabilitation dans le cadre du droit commun (hors travaux d'urgence)

La copropriété « Tour Plein Ciel »

État d'avancement au 12/11/02

- Attente de la décision de la commission 1% sur les financements de la démolition
- Travaux d'urgence
- Rencontre Maire-Préfet pour position commune
- Réunion de la commission de plan de sauvegarde d'ici fin 2002, début 2003.
- Élaboration du scénario retenu

Pendant ce temps, le peuplement évolue!