

SAINT ETIENNE « Prélude » et « Debussy »

Construction de 50 logements locatifs sociaux

Contexte

Dans le cadre de l'avenant n°2 à la convention ANRU de 2005, le secteur Offenbach, Debussy, Chabrier, a été inscrit en tant que site prioritaire du renouvellement urbain du haut de Montreynaud. L'objectif était, entre autres, de renouveler les formes d'habitat et l'attractivité résidentielle.

Les premières études lancées en 2004 préconisaient une démolition partielle du patrimoine existant : barre « Debussy » (patrimoine Loire Habitat de 212 logements construit dans les années 70 dans le cadre de la ZUP de Montreynaud) et de Chabrier (Métropole Habitat - 80 logements). Au final, en 2006, il sera décidé une démolition totale de ces 2 ensembles.

Le projet

La convention signée avec l'ANRU engageait Loire Habitat et MHSE à renouveler l'offre locative avec la création sur site de 50 logements locatifs sociaux (collectifs et individuels), répartis de façon équitable entre les 2 bailleurs sociaux, sur le terrain sis boulevard Antonio Vivaldi et rue Couperin.

Plusieurs objectifs devaient être respectés :

- Dé-densifier le quartier en proposant une offre de logements moins importante mais plus qualitative
- Inscrire le projet dans un contexte paysager collinaire, typique de la région stéphanoise
- Désenclaver le quartier
- Relancer l'attractivité résidentielle.

Afin de réaliser le projet dans un cadre unique et d'assurer une mise en œuvre cohérente de celui-ci, Loire Habitat et MHSE ont souhaité constituer un groupement de commande portant sur :

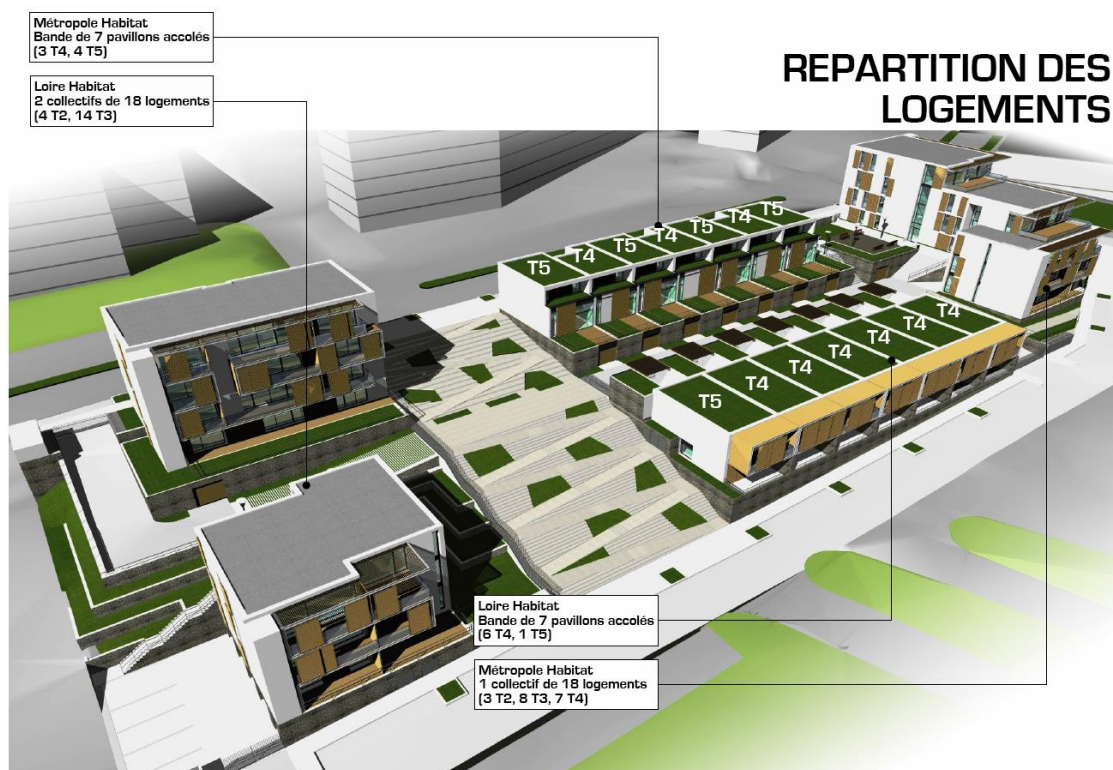
- Les études préalables nécessaires au lancement du concours
- Le concours de maîtrise d'œuvre
- Les consultations relatives aux autres prestations intellectuelles nécessaires à la réalisation et au suivi de l'opération de construction
- La consultation pour la réalisation des travaux.

Le projet du cabinet JSA (Jacky Suchail) a retenu l'attention du jury de concours pour son expression architecturale claire, composée de matériaux naturels et une composition en plan masse simple, bien intégrée à un site collinaire. Chaque logement, très fonctionnel, bénéficie de vues sur la ville et d'un ensoleillement, caractéristique d'un projet bien adapté au site et aux exigences des locataires.

Réalisé en 2 tranches, il comprend la construction de 36 logements collectifs et 14 pavillons, également répartis entre les 2 bailleurs.

Le programme se décompose en 4 îlots comprenant des typologies allant du T2 au T5 :

- Îlot 1 : collectifs Loire Habitat : habitat collectif en R+2/3 sur 2 bâtiments avec balcons ou terrasse + places de stationnement
- Îlot 2 et 3 : individuels Loire Habitat et MHSE : habitat individuel en R+1 inversé, réparti en 2 lots indépendants + places de stationnement + jardin individuel.
- Îlot 4 : collectif MHSE : habitat collectif en R+3 + balcon ou terrasse + places de stationnement.



Pour répondre aux enjeux énergétiques, l'ensemble est orienté Sud-Ouest de manière à favoriser une orientation solaire optimale des logements. Cette dernière permet également de profiter de la vue imprenable sur la ville de Saint Etienne du fait de l'emplacement collinaire.





Crédit photo : Franck FLEURY



Crédit photo : Franck FLEURY

Quelques dates

2004 : lancement des premières études pré-opérationnelles en interne à Loire Habitat dans le cadre de la GPV

2005 : Signature de la convention ANRU

2006 : décision de démolir totalement Debussy (Loire Habitat - 212 logements)

2006-2009 : relogements de Debussy sur site et hors site

2009 : démolition de la 1^{ère} tranche de Debussy (110 logements)

2011 : démolition de la 2^{ème} tranche de Debussy (102 logements)

2011 : groupement de commande pour lancement du concours de maîtrise d'œuvre et choix du cabinet JSA

2013 : démarrage des travaux

Juillet 2015 : livraison des pavillons Loire Habitat et du collectif Métropole Habitat

Novembre 2015 : livraison des collectifs Loire Habitat et des pavillons Métropole Habitat

Quelques chiffres

Le coût global de l'opération des 50 logements s'élève à : 8 453 K€

Ils se répartissent en :

- Prêts : 4 928 K€
- Fonds propres: 800 K€
- Subventions :
 - ✓ ANRU : 1 660 K€
 - ✓ Département : 37 K€
 - ✓ ErDF : 23 K€
 - ✓ Région : 353 K€
 - ✓ SEM (exploitation) : 650 K€

Loire Habitat en chiffres

Au 31/12/2015

- 11 146 logements
- 23 hébergements spécifiques (EHPAD, résidences pour personnes âgées, Résidences pour personnes handicapées, foyers de jeunes travailleurs ...)
- 309 salariés
- 40 millions d'euros de travaux d'investissement réalisés en moyenne par an (neuf et réhabilitation)
- 7 agences décentralisées sur toute la Loire

L'agence Loire Habitat en charge de ce groupe est l'agence de Saint Etienne Carnot – 04 77 42 34 42 – contact@loirehabitat.fr

Au 31/12/2015

- 6 757 logements
- 21 foyers
- 137 salariés
- Plus de 10 millions d'euros de dépenses d'immobilisation dédiés à l'offre nouvelle, la réhabilitation et l'entretien du parc.
- 4 agences de proximité sur ST ETIENNE

L'agence de proximité Métropole Habitat en charge de ce groupe se situe 2 Place Kosma à ST ETIENNE – 04 77 93 54 22
– contact@metropole-habitat.fr