ville de Saint-Étienne
L'expérience design

Projet de rénovation urbaine
Tarentaize-Beaubrun-Couriot

Journée d'échanges LaboCités
3 Mai 2018

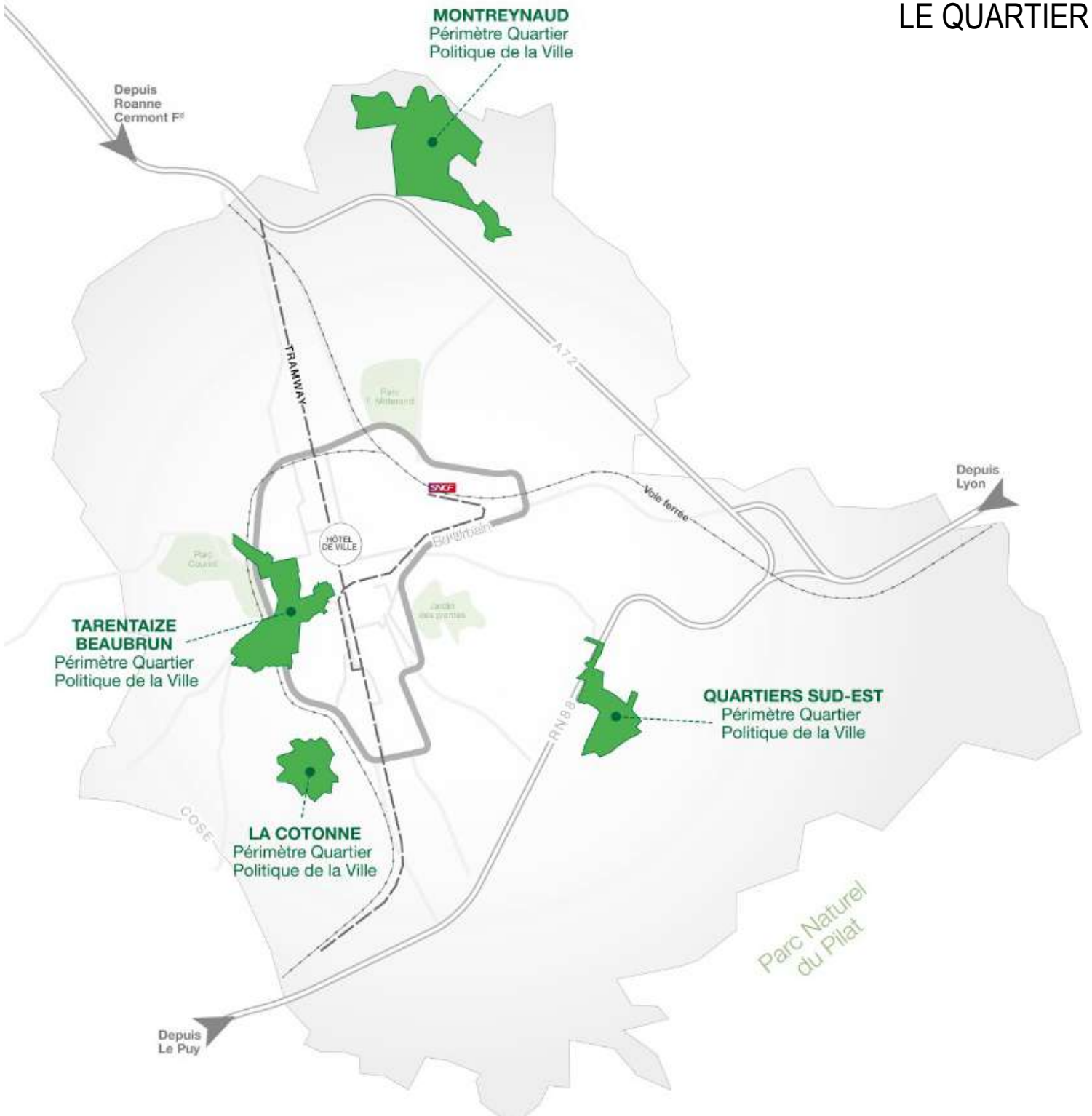
ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Agence nationale de l'habitat Anah

capmétropole Aménagements publics

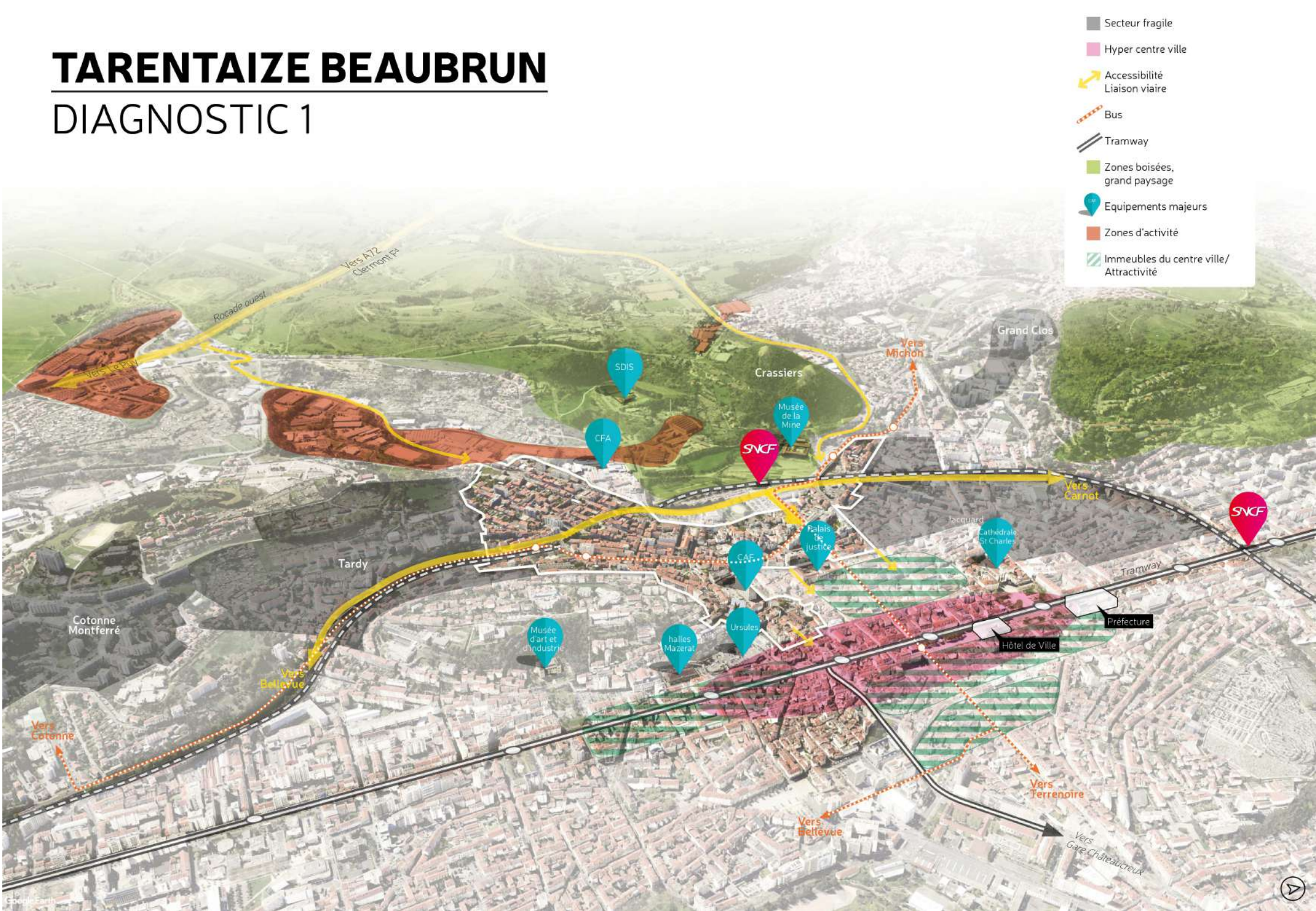
SAINT-ETIENNE métropole communauté urbaine

LE QUARTIER DANS LA VILLE

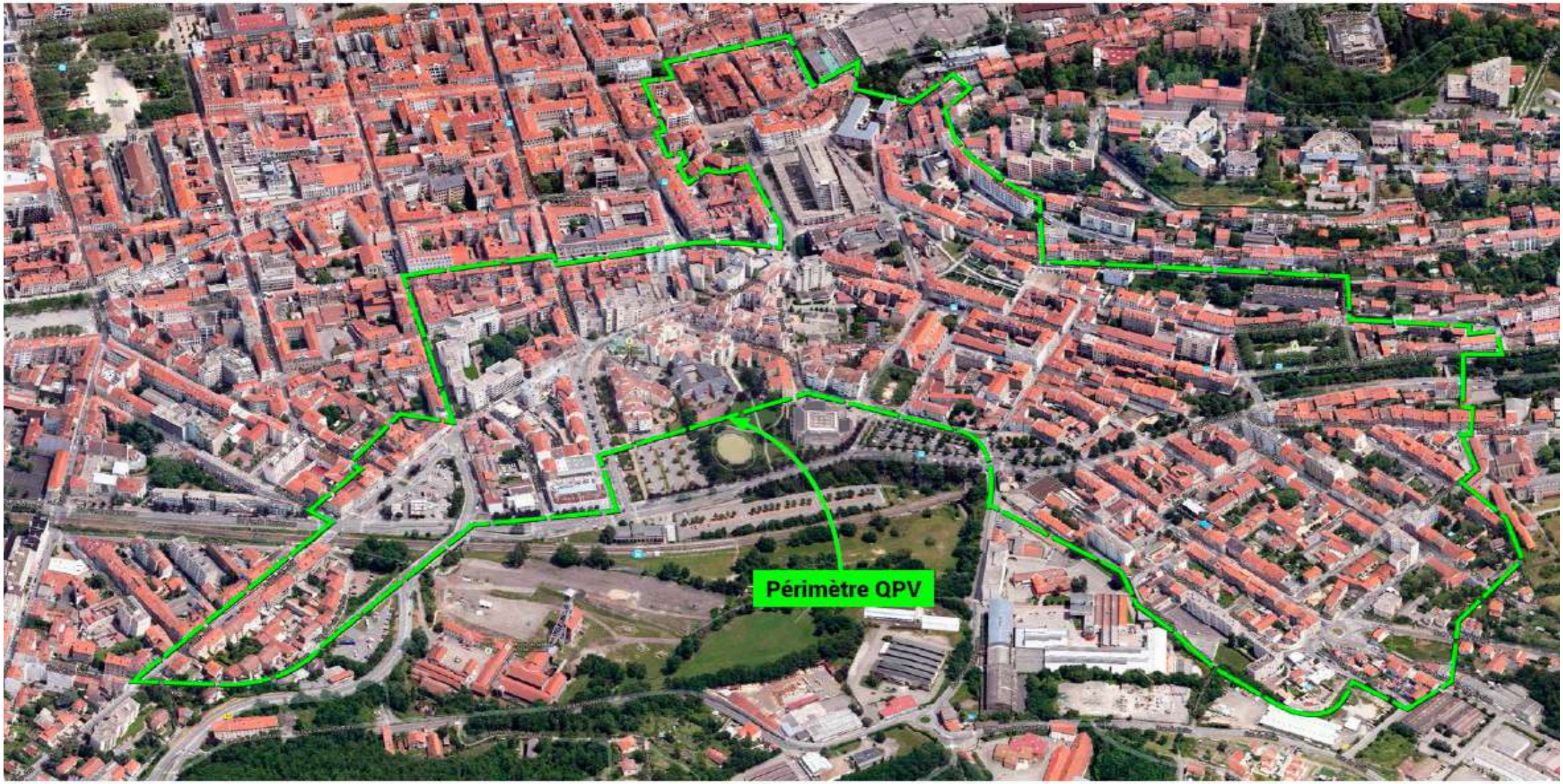


TARENTAIZE BEAUBRUN

DIAGNOSTIC 1



Périmètre



DIAGNOSTIC SOCIAL

- Un « grand » quartier, avec plus de 7000 habitants
- Une grande précarité de la population, 9200€ de revenu médian avec des poches de pauvreté (IRIS Beaubrun moins de 7800€ de revenu, le plus pauvre de St Etienne)
- Un quartier relativement jeune (43% de moins de 30 ans) et une population vieillissante
- Des taux de demandeurs d'emploi supérieurs aux moyennes de la Ville, notamment chez les jeunes et un niveau de formation particulièrement bas (27% de la population a un niveau inférieur classe 3ème)
- Une dynamique associative et une participation des habitants qui se renouvellent

DIAGNOSTIC URBAIN

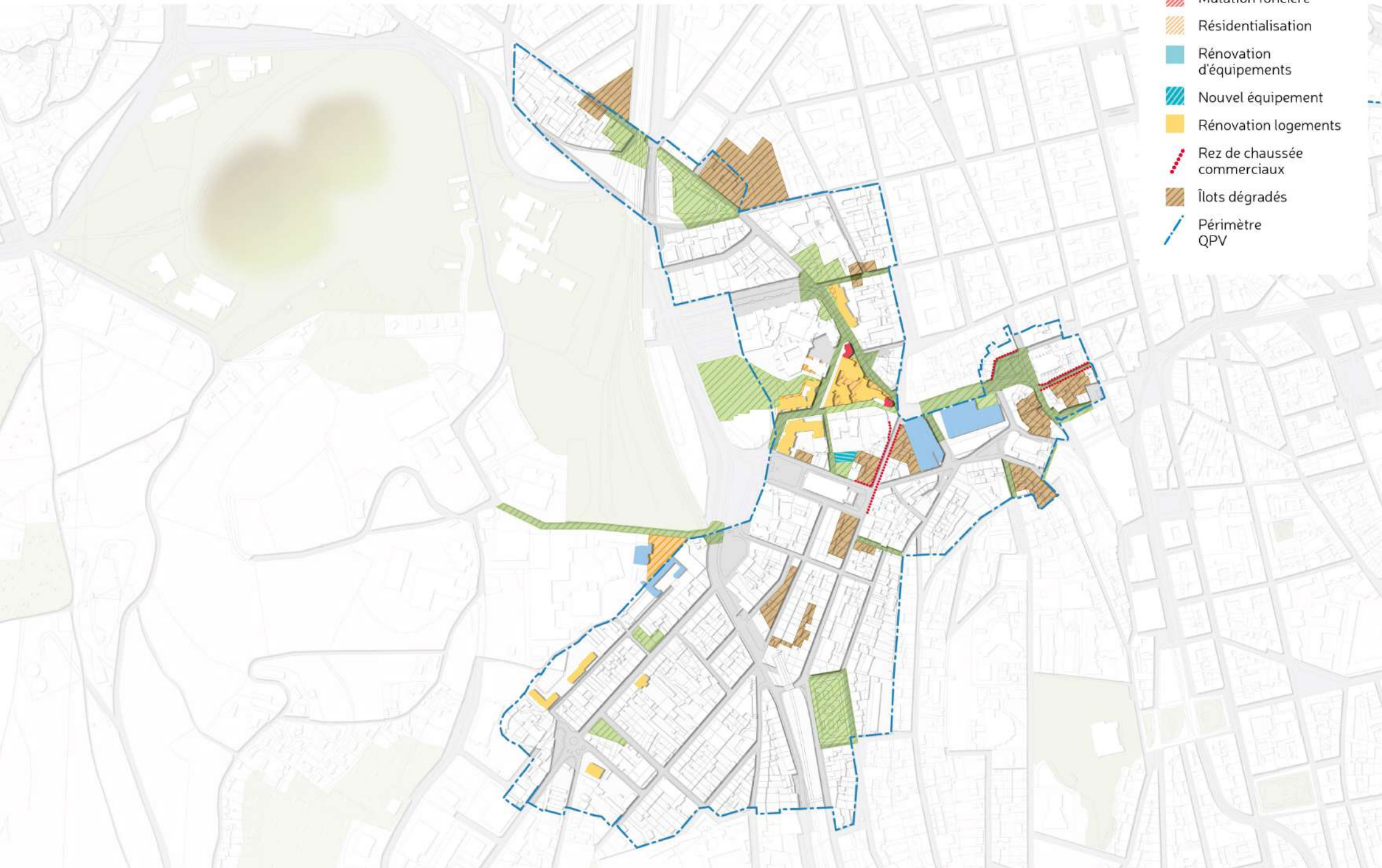
- Un quartier qui a bénéficié du PRU1
- Un positionnement stratégique dans la ville mais un quartier morcelé dont la revalorisation des espaces publics reste inaboutie
- Un paysage urbain singulier et fort
- La présence de grands équipements mais des incertitudes liées au départ de certains d'entre eux (Comédie, fédération des caisses CPAM / CAF / URSAFF)
- Une présence encore importante d'habitat privé dégradé
- Une enclave urbaine à Tarentaize avec un bâti qui se dévalorise et des populations fragiles
- Des problématiques de gestion urbaine et de sécurité de plus en plus prégnantes

TARENTAIZE BEAUBRUN

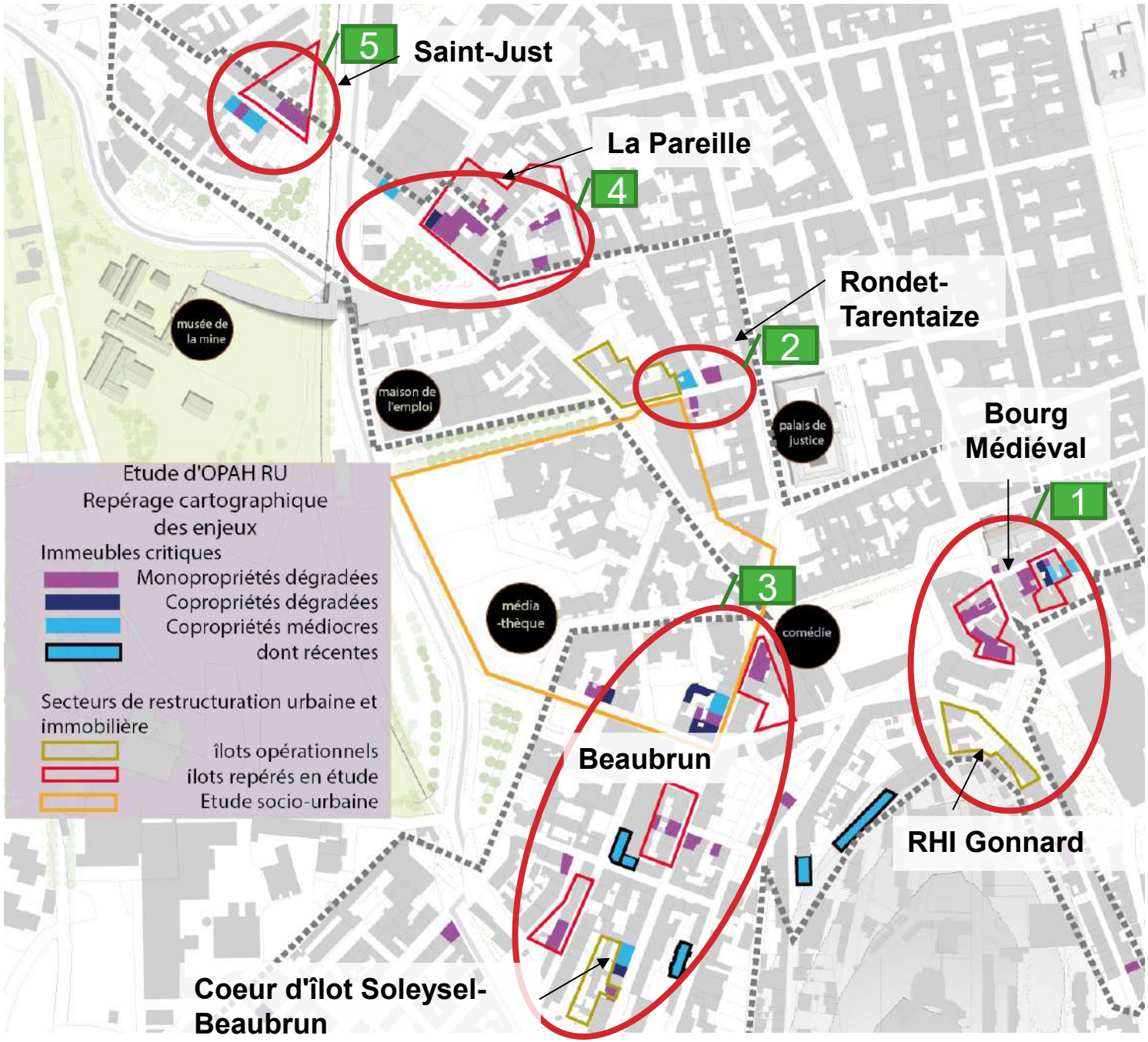
ENJEUX

1. Améliorer l'accroche du quartier à l'hypercentre
2. Favoriser les synergies de projet avec la centralité en accompagnant la mutation des grands équipements
3. Conforter la « porte Ouest » de la ville
4. Poursuivre une intervention lourde sur les secteurs d'habitat les plus dégradés
5. Enclencher la mutation de Tarentaize
6. Renforcer les équipements sociaux éducatifs et culturels
7. Améliorer la sécurité et la gestion urbaine et sociale de proximité

TARENTAIZE - BEAUBRUN - COURIOT
LOCALISATION DES OPÉRATIONS



Immeubles critiques et secteurs d'intensité de traitement



Plus de 50 immeubles anciens critiques identifiés dans le quartier

- 2/3 de Monopropriétés / 1/3 de copropriétés
- 2/3 de logements vacants en monopropriété
- 14 monopropriétés en état d'abandon / succession + 5 monopropriétés en fin de projet résidentiel (propriétaires vieillissants, occupation très faible)
- 5 monopropriétés « marchands de sommeil »

Secteurs prioritaires d'intervention dans le temps :

1. Bourg médiéval
2. Ouest Rondet
3. Beaubrun
4. Pareille
5. Saint-Just

Bourg médiéval

LE BOURG MEDIEVAL

21 et 23 rue de la Ville

25 rue de la Ville

29 rue de la Ville

30 rue de la Ville (arrière)

6 et 6bis rue du théâtre

10 rue St Marc

BEAUBRUN
Ilôts dégradés et commerces

SECTEUR TARENTAIZE – RHI DES ANNEES 1970

On note une disparition quasi-totale de la structure primitive de faubourg et de porte d'entrée au centre : la rue Tarentaize et son tracé courbe ainsi que la rue Polignais dans l'axe de l'avenue E.Loubet et de la Grand'Eglise (Grand'Eglise, rue et place Roanelle, place Polignais)

Une absence de limites claires entre espace public et privé

Place des Carrières

Une architecture datée et des bâtis

vieillissants

LA CITÉ TARENTAISE

ÉCHELLE URBAINE

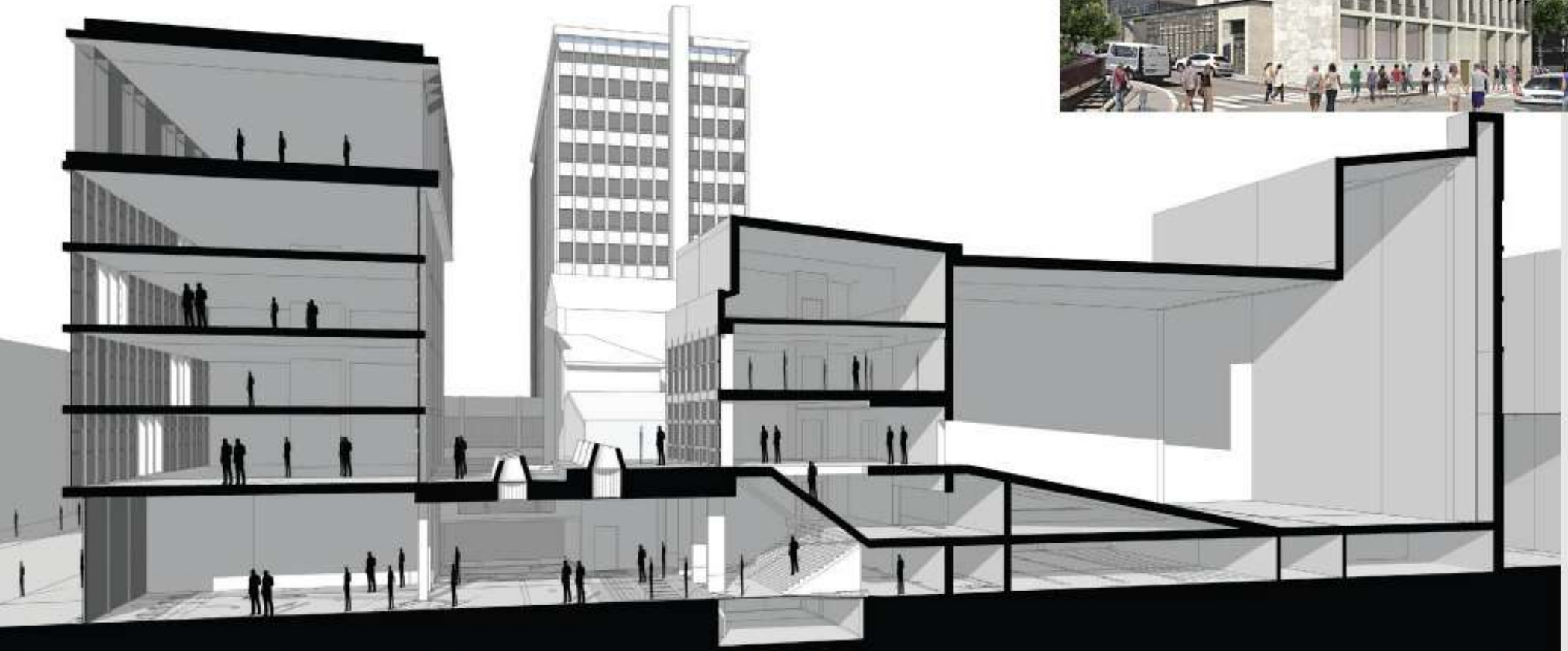
- Rupture d'échelle, îlots étanches
- Confusion entre espace public/privé et destructuration des espaces publics
- Espace public minéral et de faible qualité
- Densité réelle et perçue fortes
- Problématique de stationnement

ÉCHELLE ARCHITECTURALE

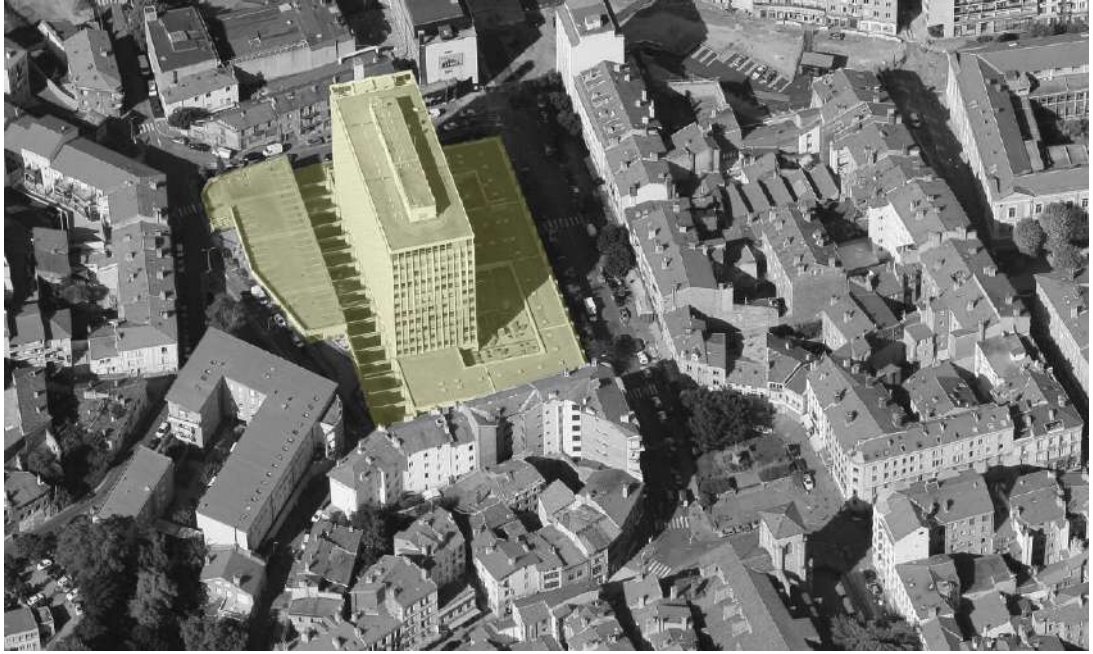
- Architecture très complexe
- Problématique des RDC
- Qualité d'habiter et densité
- Des espaces dépréciés et évités
- Bâti vieillissant et archi datée

Reconversion de la Comédie de Saint-Etienne

Extrait du projet Dominique Vigier – Mai 2017



LA RECONVERSION DE L'IGH BOIVIN

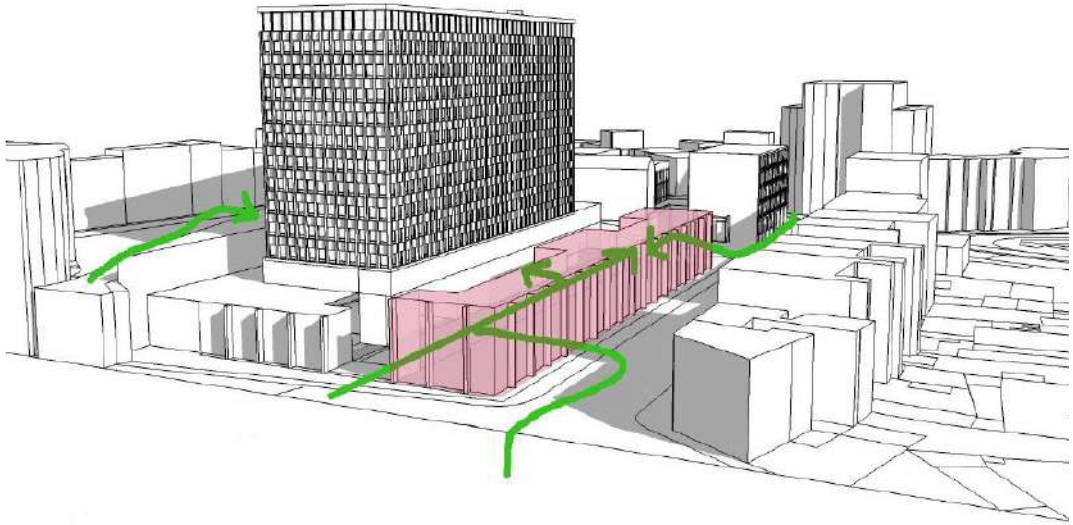


OBJECTIF GENERAL : UN NOUVEAU RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC (PIETONS, VELOS...)

DOCUM
PROVIS

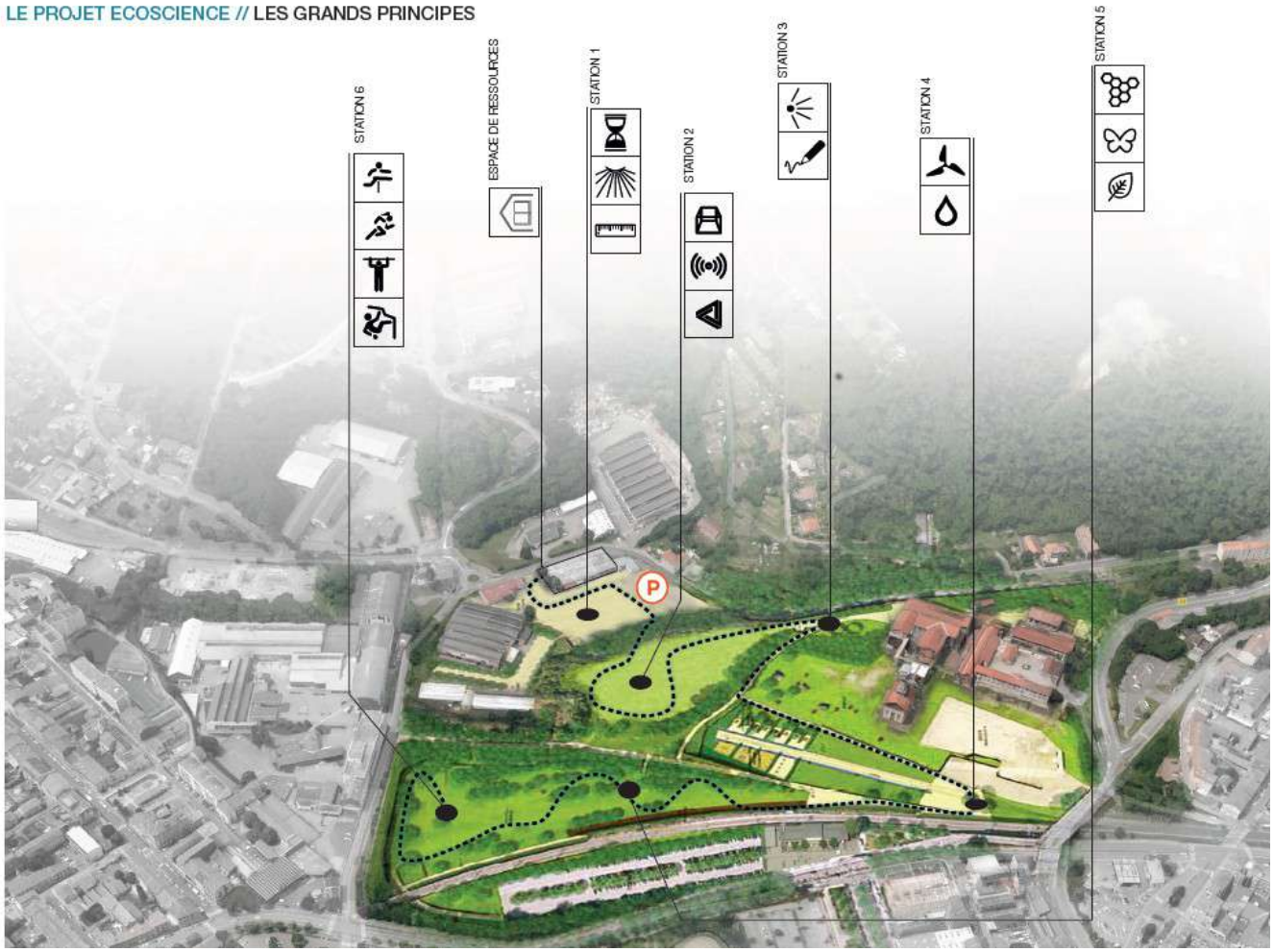
Scénario 3 :
INTERVENTIONS MORPHOLOGIQUES FORTES
Attique : maisons sur le toit

DOCUMENT
PROVISOIRE



Extrait de l'étude de programmation JP Marielle / Dominique Vigier – Avril 2017

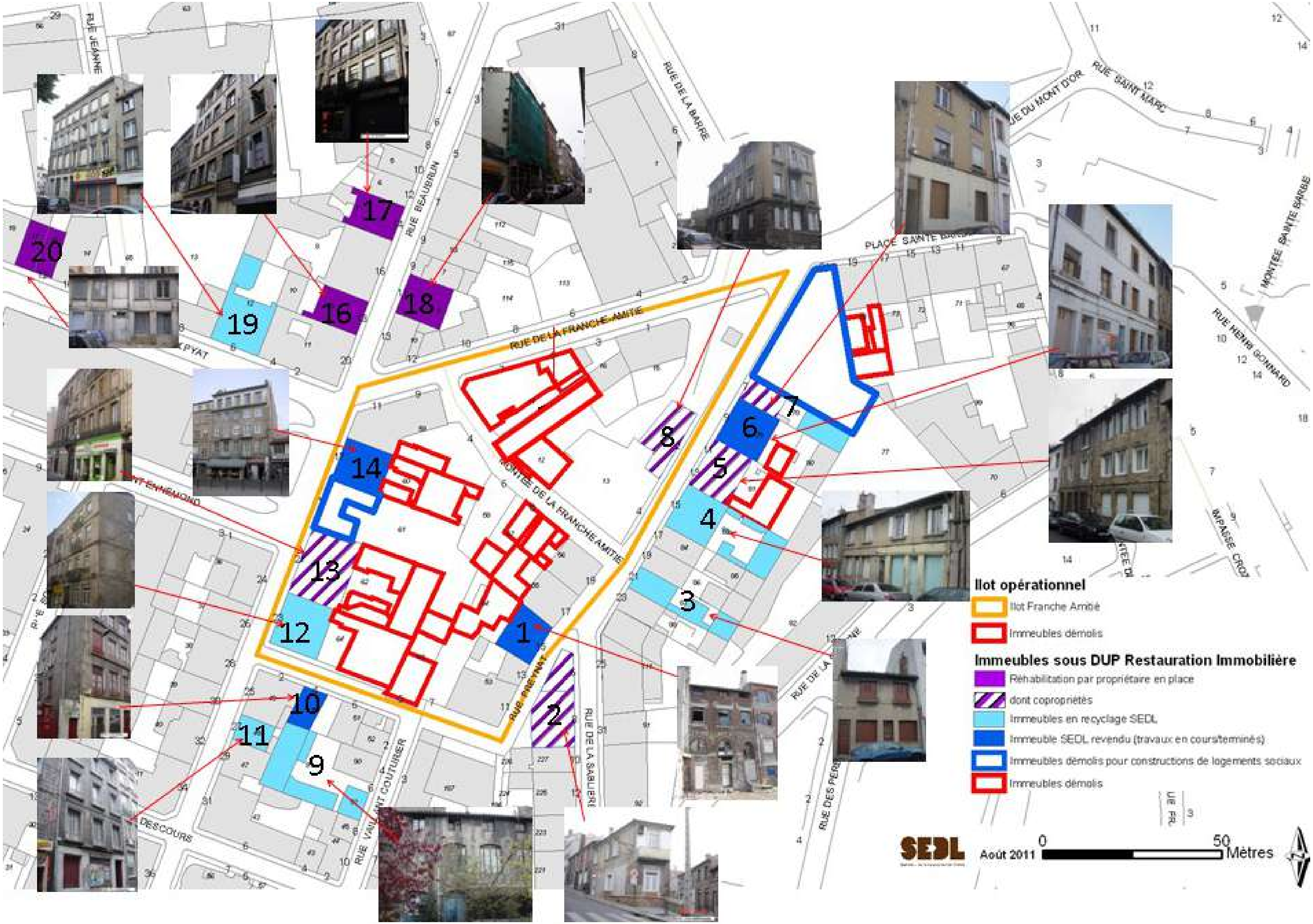
Parc Couriot – Projet Explora



ILOT FRANCHE-AMITIE

Une opération « phare » du PRU1 : L'îlot Franche Amitié

Une opération « phare » du PRU1 : L'îlot Franche Amitié


Ilot opérationnel
Ilot Franche Amitié
Immeubles démolis
Immeubles sous DUP Restauration Immobilière
Réhabilitation par propriétaire en place
dont copropriétés
Immeubles en recyclage SEDL
Immeuble SEDL revendu (travaux en cours/terminés)
Immeubles démolis pour constructions de logements sociaux
Immeubles démolis
SEDL
Août 2011
0
50
Mètres
RUE DE LA FRANCHE AMITIE
MONTEE DE LA FRANCHE AMITIE
RUE BEAUBRUN
RUE DE LA BARRE
RUE DU MONT D'OR
RUE SAINT MARC
PLACE SAINTE BARBE
MONTEE SAINTE BARBE
RUE HENRI GONNARD
RUE VAILLANT COUTURIER
RUE DE LA SABLIERE
RUE FREYNAT
RUE JEANNE
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
16
17
18
19
20

ILOT FRANCHE-AMITIE
29/03/2007 PLAN MASSE 1/400
Eric CLAVIER - ARCHITECTE dplg
François CHOMIENNE - PAYSAGISTE dplg
BET. GEPRAL
RUE BEAUBRUN
RUE DE LA FRANCHE-AMITIE
JARDIN-VENELLE
MONTEE FRANCHE-AMITIE
Venelle
Pointe du Transformateur
RUE PREYNAT
RUE DE LA SABLIERE

Ilot Soleysel-Beaubrun
rue Soleysel

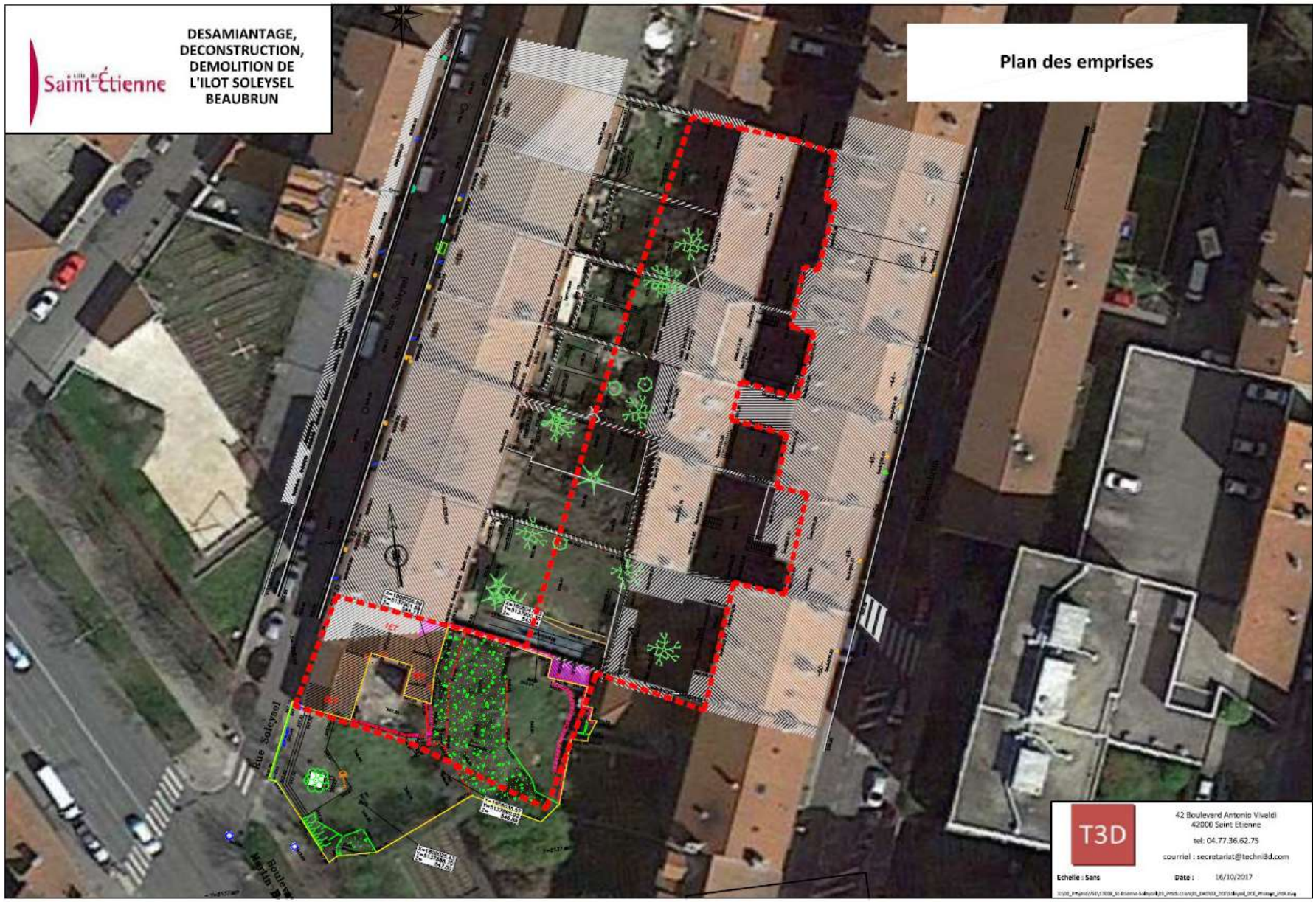
Bâti 44 rue Beaubrun

48 rue Beaubrun

46 rue Beaubrun

42 rue Beaubrun

Les travaux d'aménagement – La démolition



Les travaux d'aménagement – Plan d'ensemble

<u>Exemple</u> : le 46 Beaubrun

Ilot Rondet-Tarentaize

ville de Saint-Étienne
L'expérience design

AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT RONDET-TARENTAIZE

1 L'ÎLOT RONDET :
DES IMMEUBLES VÉTUSTES AU COIN DE NATURE...

2 LA DÉMOLITION,
6 MOIS DE CHANTIER

- Démarrage : mai 2016
- 15 bâtiments démolis
- 2500 m² libérés
- Coût global : 840 000 €

3 UN AMÉNAGEMENT
QUALITATIF DE L'ÎLOT

- Coût global : 370 000 €

EPORA

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

2016 - La démolition pour aérer le tissu urbain

2017 – L'aménagement de l'îlot

ville de Saint-Étienne
L'expérience design

ATELIERS PLANTATIONS

ILÔT RONDET TARENTAIZE : 29 MARS ET 5 AVRIL

ville de Saint-Étienne

L'expérience design

SENSIBILISATION SUR LA BIODIVERSITÉ

Carrefour Rondet-Tarentaize – Travaux juin / novembre 18

Carrefour Rondet-Tarentaize – Travaux juin / novembre 18

Fiches-immeubles

30/04/18

Immeuble réhabilité: 9 rue de la Sablière

Etat des lieux

Bâtiments vétustes de la fin du XVIIème siècle. 11 logements insalubres de petite taille dont 8 occupés, et 1 local à usage de bureau en activité.

Les espaces communs sont insalubres, les escaliers très raides et étroits. Cour abandonné à l'arrière

Projet : restructuration complète de l'immeuble

Restructuration et création de locaux communs, escaliers et paliers. Aménagement de 2 terrasses à usage privatif sur la cour

Production de 4 logements locatifs: 1 T4 duplex, 2 F3 et 1 F2 ,en loyer modéré

30/04/18

Immeuble réhabilité : 9 rue de la Sablière

Le recyclage immobilier SEDL

- Acquisition : mai 2005

-Relogement 8 locataires dont 1 famille et 7 isolés : mai 2005-décembre 2006

-Eviction siège social société
-Élaboration du projet de réhabilitation (architecte M REYNAUD (BNR)) et obtention des autorisations administratives : septembre 2006

-Commercialisation-cession : Décembre 2006

La réalisation:

- Investisseur privé (Société Civile) réalisation des travaux conformément à l'AST, de décembre 2007 à fin 2008

-Livraison et mise en location fin 2008

30/04/18

Immeuble réhabilité : 17 rue Beaubrun

Etat des lieux

1 bâtiment sur rue R+4+combles aménagées, 10logements et deux commerce (Studio à F6). Qualité moyenne, équipements techniques majoritairement obsolètes. Courette avec extension de bâti et dépendances commerces.

1 maison sur cour R+2, 6 logements de type 1 à 3. Bâtiment insalubre. A démolir dans le cadre du projet « cœur d'Ilot Franche Amitié »

Surface Utile : 600 m² (bat sur rue)

Projet

Projet PC en instruction: après démolition de l'ensemble des bâtiments sur cour (réalisé) réhabilitation complète avec installation d'un ascenseur. Aménagement de 8 logements tous accessibles, dont 3 F2, 3 F3 et 2 F4 duplex. **SURFACE Habitable 500 m²**

Immeuble réhabilité : 17 rue Beaubrun

Aperçu bâtiment sur cour et démolition

Le recyclage immobilier SEDL

-Acquisition : 2007 avec différé de jouissance 2008

- Relogement de 7 locataires de conditions modestes.

-Relocalisation d'un commerce du 19 Beaubrun
-Etude de projet de réhabilitation Architecte Cabinet COURSIVE et dépôt des autorisations administratives 2009.

-Commercialisation-cession : prévisionnel 2010 ; Option vente bailleurs sociaux

La réalisation

- Réalisation conformément au PC obtenu par des investisseurs privés: 2011/2012

Livraison des logements mi 2013.

30/04/18

Immeuble réhabilité : 15 rue Preynat

Etat des lieux

1 bâtiment sur rue R+1 et un niveau semi enterré, 2 logements et un dépôt. Divers dépôts et garages insalubres sur cour démolis dans le cadre du projet Ilot Franche Amitié. Bâti de qualité médiocre bricolé dont l'usage récent est non déterminable. Les équipements de confort sont inexistants. **Surface Utile : 320 m²**

Projet

Aménagement du cour d'ilot avec création d'un jardin et de 4 places de stationnement donnant sur la rue Preynat. **Esquisse prospective établie** en vu de rechercher un modèle alternatif de commercialisation: création de 4 volumes potentiellement indépendants (sans parties communes) de 75 à 95 m² chacun **SURFACE utile 330 m²**

30/04/18

Immeuble réhabilité : 15 rue Preynat

Le recyclage immobilier SEDL

-Acquisition : 2007 avec différé de jouissance

- Accompagnement recherche de logement Propriétaire Occupant
- Etude de programmation Architecte Frédéric BUSQUET, 2008.
-Réalisation de travaux préparatoires dans le projet Franche Amitié: démolition des appendices sur cour (EPORA) aménagement du cœur d'ilot (SEDL)
-Commercialisation-cession :
  -Prospects 2009 : échec du fait engagement limité ANAH sur bat en changementt d'usage
  -prévisionnel 2010

La réalisation

- Réalisation conformément au PC obtenu par un investisseur privé: 2011/2012

- Livraison des logements 2013.

30/04/18

Immeuble réhabilité : 37 rue Paul Vaillant Couturier

Le recyclage immobilier SEDL

-Acquisition : 2008

- Relogement de 6 locataires, ménages, familles ou isolés.
- Etude de programmation Architectes ANNICK LACROIX/ATELIER AMPERE, 2009.
Dépôt de PC fin 2009 (4èpme prog de DUP)
-Commercialisation-cession : 2009

La réalisation

- Réalisation du programmé fixé par PC par des investisseurs privés : mi2010/ mi 2011

-Livraison des logements mi 2011

Etat des lieux

1 bâtiment sur rue R+3, 11 logements de studio à F4 dont 7 occupés. 5 garages sur cour accessibles par parcelle au dessus du tènement. Bâti de qualité correct, présentant une structure « Passementiers » en partie transformée. Les équipements techniques communs et de confort sont devenus obsolètes. **Surface utile: env. 510m²**

Projet

Projet à déposer en PC: Réhabilitation complète de l'immeuble avec aménagement paysager de la cour, création de 2 jardins privatifs (R Cour) et 2 terrasses privatives en « balcon (R+1) . Remise en valeur de la structure passementière avec aménagement de 6 logements en duplex , le rez-de-chaussée étant dévolu à des annexes « privatives »; 2 F2, 2 F3 et 2 F4 conventionnés S**URFACE habitable 421 m²**

37 rue Paul Vaillant
Couturier
TBS
ST ETIENNE

30/04/18

Immeuble réhabilité : 6 rue Félix Pyat

Etat des lieux

R+4 bâtiment fin XIXème siècle dans linéaire bâti sur rue et extension R+2 sur cour. Etat structurel correct mais confort obsolète et entretien très insuffisant. 12 Logements dont 6 occupés à ce jour et un commerce en fonctionnement. **Surface utile : 713 m²**

Projet

Projet en cours d'étude: Réfection complète de l'immeuble et gros entretien des parties communes. Traitement paysager du pignon vers l'ouest sur le square public. Aménagement de la cour collective et aménagement de garages. Aménagement de 6 logements type 2, 3 et 4 dont 2 en duplex+ une maison de ville sur la construction sur cour. **Surface Habitable : 580 m²**

Immeuble réhabilité : 6 rue Félix Pyat

MAISON SUR COUR

Le recyclage immobilier SEDL

-Acquisition début 2009
-Relogement 6 locataires et ménages impécunieux: terminés fin aout 2009
-Etude réhabilitation par L'architecte Pierre SCODELLARI Dépôt du PC (fin2009) et nouveau PC 2011
-Réalisation de travaux préparatoires : Traitement de cour, assainissement en relation avec un immeuble mitoyen en restauration par le propriétaire.
-Mise en copropriété avant commercialisation : 2010
-Commercialisation-cession : 2009/2011

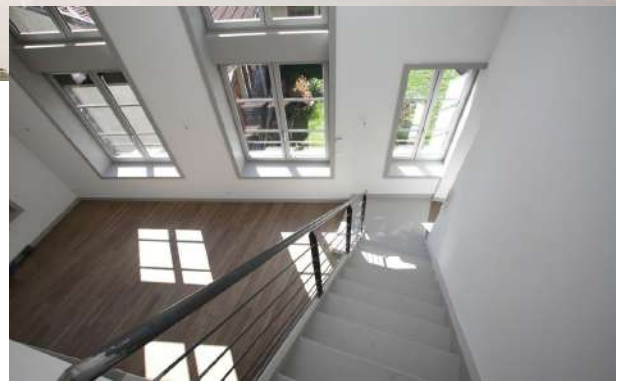
La réalisation

-Réalisation en respect de la programmation SEDL et du PC par des investisseurs privés en copropriétés : 2012/2013

- Livraison des logements 2014

30/04/18

Immeuble réhabilité : 12 et 14 rue Perret



Etat des lieux

Plusieurs bâtiments mitoyens sur rue puis sur cour R+1+combles aménageables,24 logements (studios ou F1 vacants).
Courettes avec dépôts en ruine
Bâti de qualité médiocre devenus insalubres : absence de confort, abandon complet de la structure. **Surface Utile: 920 m²**

Projet : restructuration complète de l'immeuble

Restructuration et création de locaux communs. Démolition d'une portion d'immeuble pour favoriser l'éclairement des futurs lots. Curetage et aménagement des espaces extérieurs en jardins et terrasses collectifs et privatifs.

Production de 8 logements locatifs à loyer modéré : 1 T4 duplex, 5 F3 et 2F2; 6 de ces logements sont dotés de terrasses ou de jardinets privatifs.

30/04/18

Immeuble réhabilité : 12 et 14 rue Perret

Le recyclage immobilier SEDL

- Acquisition : 2007 (d'EPORA)
-Élaboration du projet de réhabilitation (architectes S MARNAT) et obtention des autorisations administratives : avril 2008
-Réalisation de travaux préparatoires à la revente:
  -Démolition des bâtiments annexes et d'un corps de bat.+ travaux de conservation de la couverture (fin 2008)
  -Restauration de la charpente couverture menaçant ruine (début 2010)

-Commercialisation-cession : 2009

La réalisation:

-Investisseur privé (Investisseurs privés en AFUL) réalisation des travaux conformément au projet, 2010/2011

-Livraison et mise en location 2012

30/04/18

Immeuble réhabilité: 32 rue Pierre Sémard

Etat des lieux

Bâtiments vétustes de la fin du XIXème siècle. 6 logements insalubres de petite taille tous vacants.

La structure est d'assez bonne qualité mais plusieurs planchers sont dégradées du fait d'importantes infiltrations. Les logements disposent de presque aucun confort. Surface utile 380 m²

Projet : restructuration complète de l'immeuble

Restructuration et création de locaux communs. Aménagement et privatisation du jardin. Prestation thermique particulière: isolation extérieure, VMC hygro, chauffage collectif à condensation, surisolation des combles. Surface habitable projet : 320 m²

Production de 5 logements locatifs à loyer modéré : 1 T4 duplex, 2 F3 et 2F2.

30/04/18

Immeuble réhabilité: 32 rue Pierre Sémard

Le recyclage immobilier SEDL

- Acquisition : mai 2005
-Élaboration du projet de réhabilitation (architectes GIRERD -MASSART) et obtention des autorisations administratives : avril 2007

-Commercialisation-cession : novembre 2007

La réalisation:

- Investisseur privé (Société Civile) réalisation des travaux conformément à l'AST, de novembre 2008 à septembre 2009

-Livraison et mise en location fin été 2009

30/04/18

Immeuble réhabilité: 58 rue Pierre Sémard

Etat des lieux

Bâtiments vétustes de la fin du *XIXème* siècle. 8 logements insalubres de petite taille dont 6 occupés.

Les espaces communs sont insalubres, les escaliers très raides et étroits. Jardin abandonné avec une petite maison annexe.

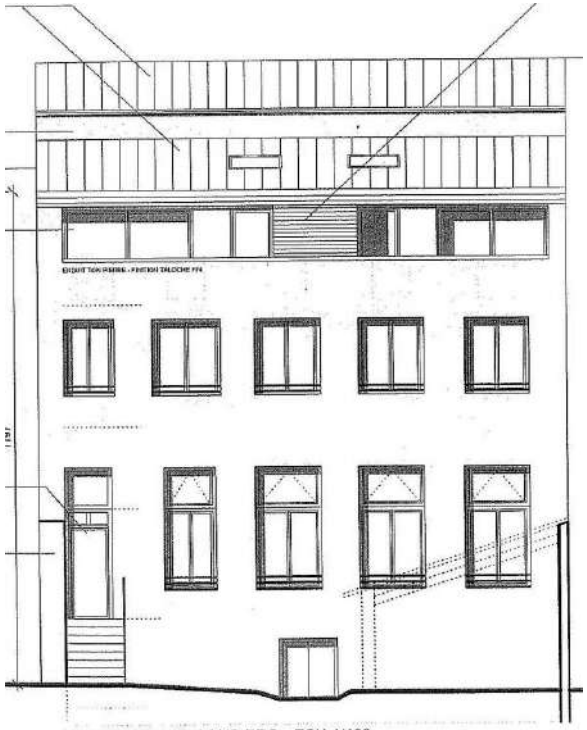
Projet : restructuration complète de l'immeuble

Restructuration et création de locaux communs. Création de 2 terrasses tropéziennes, et aménagement du jardin privatif. Démolition partielle de la maison sur cour transformée en terrasse couverte

Production de 3 logements locatifs à loyer modéré : 1 T4 duplex, 2 F4 en triplex.

30/04/18

Immeuble réhabilité: 58 rue Pierre Sémard



ELEVATION SUR COUR PRO - ECH 1/100

Le recyclage immobilier SEDL

- Acquisition : *mai* 2005

-Relogement 7 locataires dont 2 ménages et 5 isolés : mai 2005-juillet 2006
-Élaboration du projet de réhabilitation (architectes GIRERD -MASSART) et obtention des autorisations administratives : septembre 2006
-Démolition partielle du bâtiment sur cour et aménagement d'une terrasse couverte : été 2006

-Commercialisation-cession : Décembre 2006

La réalisation:

- Investisseur privé (Société Civile) réalisation des travaux conformément à l'AST, de décembre 2007 à mi 2009

-Livraison et mise en location été 2009