

« Réinventons nos cœurs de ville »

Requalification du site GÉGÉ



Club Planification et Territoires - 25 avril 2023



Présentation du territoire

Montbrison, sous-préfecture de la Loire :

- 16 000 habitants, dans une agglomération rurale de 112 000 habitants
- Un centre-ville qui perd des habitants (-1,75% / an, + 0,3% pour la ville, +1,4% pour l'agglo.)

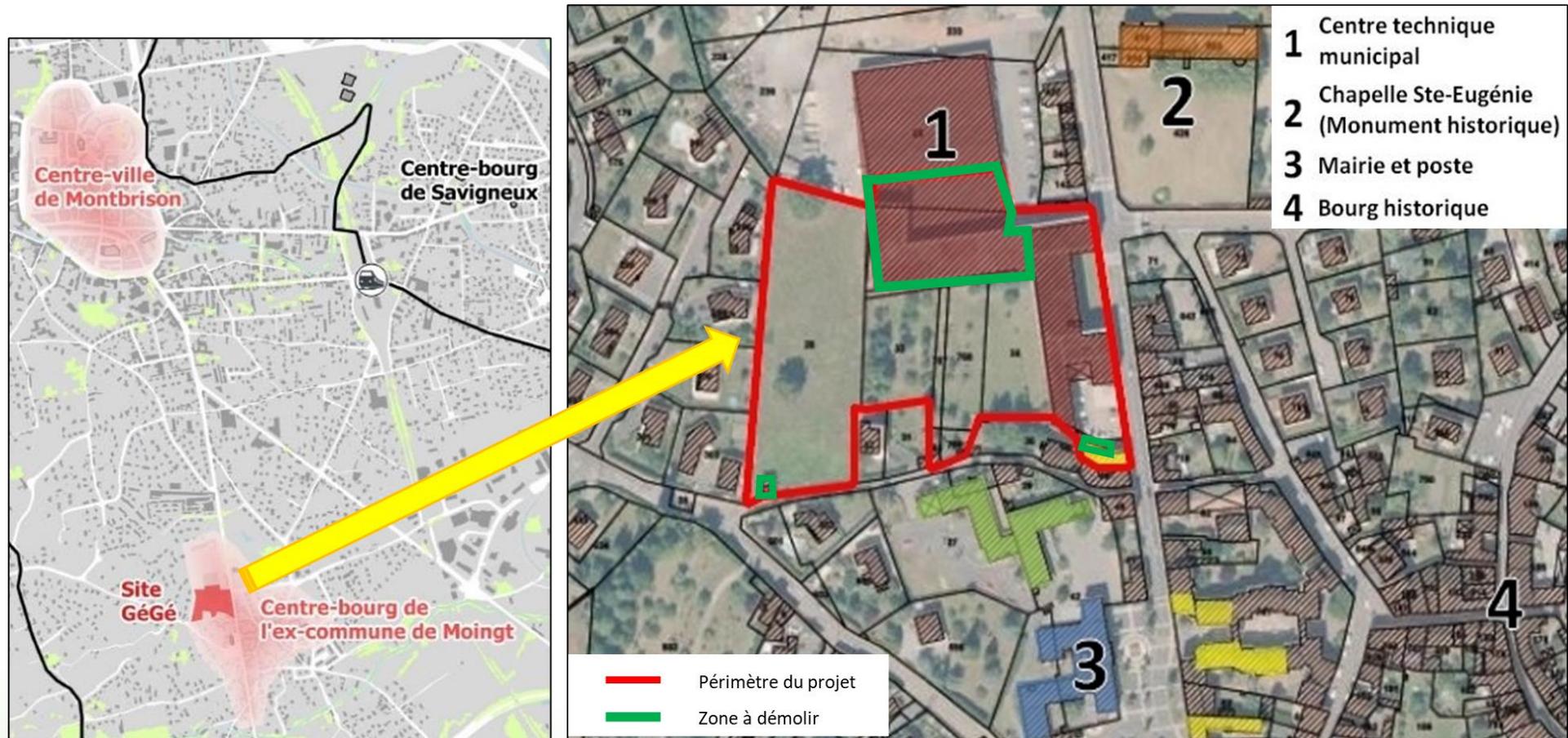
Un patrimoine à révéler

(14 monuments historiques inscrits, 5 classés, SPR, chemin de St-Jacques de Compostelle...)

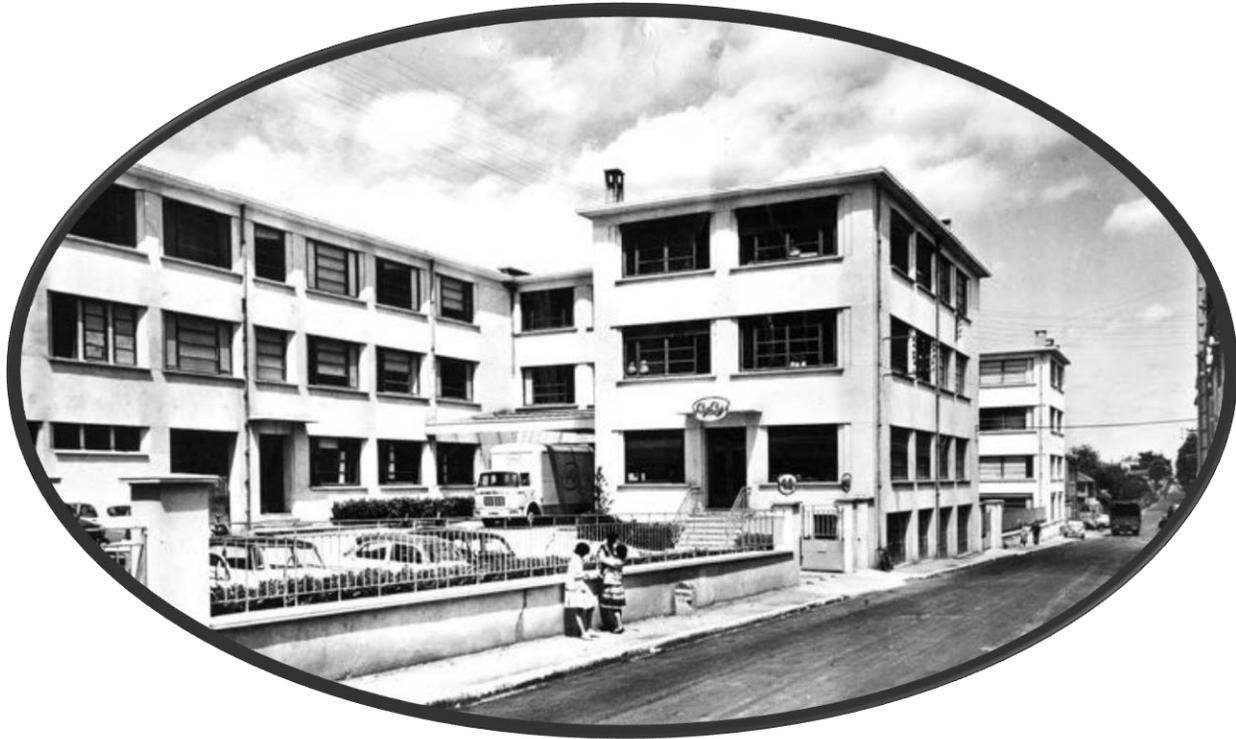
Plus de 400 commerces en centre-ville, le « Plus beau marché de France » en 2019 (250 exposants), une zone de chalandise de 78 000 personnes



Localisation du site GÉGÉ



Historique du site et du projet



L'entreprise GÉGÉ :

- 1933 : Création de l'entreprise
- 1942 : Première installation sur le site
- 1979 : Fermeture
- 1991 : Achat d'une partie du site par la Ville

Phase de maturation :

- 2011 à 2020 :
 - Etudes pré-opérationnelles
 - Convention EPORA et acquisitions foncières
 - Diagnostics techniques
- Juillet 2019 à octobre 2020 : Appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville »

REVITALISATION DU SITE
CjéCjé
Montbrison





Un projet, trois maîtres d'ouvrage

Ville :

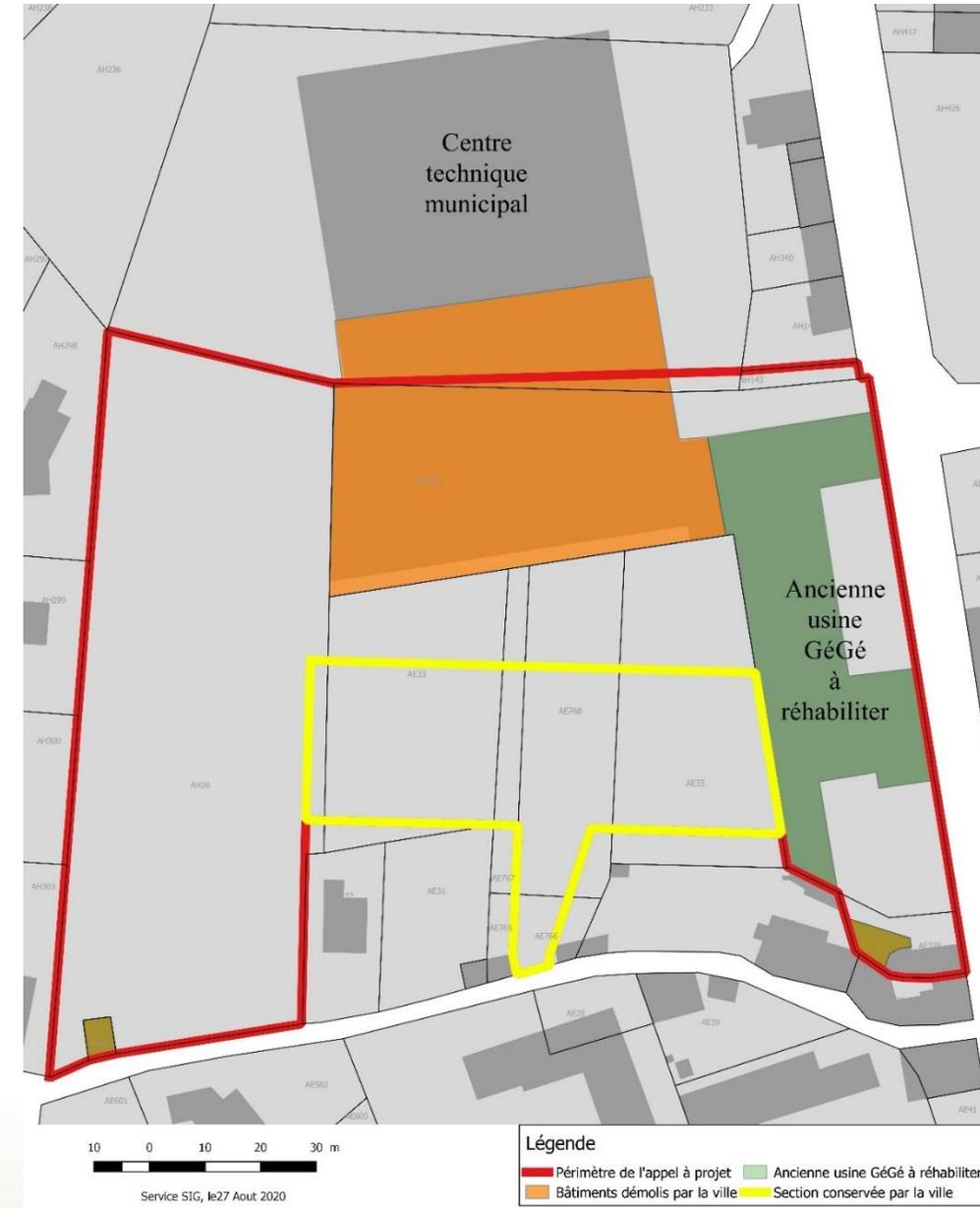
- Propriétaire du CTM et de l'usine GÉGé
- Maître d'ouvrage de certains aménagements
- Vend la partie du site à démolir/traiter à l'EPORA

EPORA (Etablissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes) :

- Maîtrise 1 ha de terrains non bâtis
- Maître d'ouvrage démolition partielle / désamiantage / dépollution
- Revend les tenements à la Ville et au groupement après intervention

Groupement Loire Habitat :

- Maître d'ouvrage du programme retenu
- Achète à la Ville et l'EPORA le site
- Rétrocède à la Ville certains espaces publics et des locaux à aménager



Le groupement Loire Habitat

MAÎTRISE D'OUVRAGE



NOViM

Aménageur



Loire
HABITAT

Bailleur social



Promoteur
(immeuble
en accession
libre)



SCF
SOCIETE CONSTRUCTION DU FOREZ

Promoteur (maisons)

PROGRAMMISTE



archigram
Programmation architecturale
ARCHIGRAM
Programmist



Croisée
d'ARCHI
CROISEE D'ARCHI
Architecte du patrimoine



AR
ATELIER D'ARCHITECTURE
RIVAT
ATELIER D'ARCHITECTURE
RIVAT
Architecte de conception et d'exécution



archipente
ARCHIPENTE
Architecte de conception et d'exécution
OPC

MAÎTRISE D'OEUVRE

BUREAU ALPES CONTRÔLES :

Coordination Sécurité
Protection de Santé

ENGIBAT : BE Structure
CM ECO : économiste
SINTEC : BE Fluides

B INGENIERIE : BE VRD

LE CIEL PAR-DESSUS LE TOIT : paysagiste

Calendrier de réalisation

2021 à avril 2022 : Travaux de proto-aménagement (EPORA et Ville)

Juin 2022 : Cession du site au groupement Loire Habitat

Juillet 2022 : Lancement des travaux groupement Loire Habitat

T4 2024 : Livraison finale



Les défis rencontrés : gérer la complexité du site

Un bâtiment d'envergure, difficile à rénover et à transformer

Un dialogue constant avec l'ABF

Périmètre archéologique

Un site à purger en amont du projet :

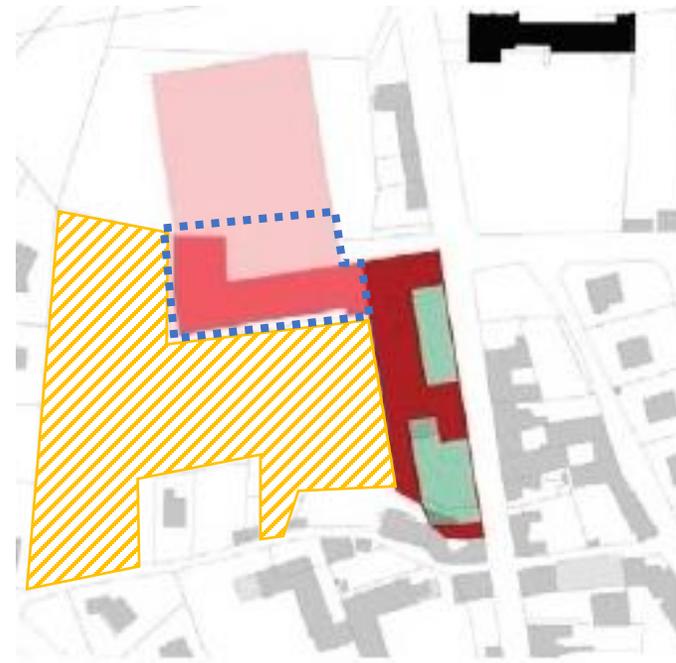
- Pollution
- Amiante
- Plomb



Les défis rencontrés : construire la viabilité économique

Assurer la sortie du projet : la nécessité d'une opération mixte

- Réhabilitation
- ▭ Démolition/reconstruction
- ▨ Constructions neuves et aménagements



- Sainte Eugénie, XIIIe siècle
- Composition initiale de 1947
- Cours intérieurs
- Extension de 1954
- Ateliers municipaux

Les défis rencontrés : assurer un partenariat public-privé solide

Une opération d'ensemble de plus de 19 M € HT :

- Ville : 4 M €
- EPORA : 2,3 M €
- Groupement Loire Habitat : 13 M €

Un déficit global de 6,1 M € :

- Ville : 2,7 M € (45%)
- EPORA : 2,1 M € (34%)
- Groupement Loire Habitat : 1,3 M € (21%)

Mobiliser collectivement les financements autour du projet :

- 1,5 M € de subvention Fonds friches
- Aides Action Logement Action Cœur de ville :
 - 1,5 M € pour les logements locatifs sociaux
 - 225 000 € pour les logements en accession sociale
- 400 000 € de subvention de Loire Forez agglomération
- 100 000 € d'aides à l'ingénierie financées par l'Etat et la Banque des Territoires

Elargir la réflexion : conclusions et perspectives

Trouver le juste équilibre entre rénovation et construction neuve dans les projets

Un besoin fort d'ingénierie et de financements pour les collectivités

La zéro artificialisation nette : des opportunités et des défis

REVITALISATION DU SITE
CjéCjé
Montbrison

