



ECOQUARTIER DESJOYAUX (42)

Lyon, le 26 octobre 2018



Opérateur de l'aménagement territorial.



Intervenants :

Anne Valtat, Ville de Saint-Etienne

Hervé Ménard, SEDL

Franck Le Bail, NOVÆ Architecture



Projet cofinancé par le Fonds européen de développement régional



Avec le soutien de :



L'EUROPE S'ENGAGE
en région
Auvergne-Rhône-Alpes
avec le FEDER



Ce programme d'action est cofinancé par l'Union européenne



>> Eléments de diagnostic général

Un marché immobilier détendu qui exige des propositions atypiques et un portage solide

Un site mixte peu qualitatif, impasse au statut peu clair, voirie très circulante

Un relief très contraint (pied de colline)

Un sous-sol complexe (exploitation minière, rejets d'activités, dépassement naturel des taux)

Des situations sociales parfois très difficiles

MAIS

Un quartier en plein renouvellement urbain (GPV, ANRU1, EPASE)

Un quartier en plein centre et proche de toutes les polarités (gare, technopole, centre-ville)

Un quartier mixte, populaire et déjà dynamisé par les processus de concertation

Une trame verte ample mais confidentielle et oubliée à rendre aux habitants

Une structure urbaine ancienne dont les qualités sont peu à peu reconnues (traboules, venelles, patrimoine passementier)

26 oct. 2018 – Ecoquartier Desjoyaux, Saint-Etienne





>> Eléments de diagnostic site



Une structure urbaine organisée entre un alignement urbain rue Desjoyaux et des jardins en cœur d'îlot

Contraintes historiques

Une carrière de grès houiller.

Une exploitation minière jusqu'au XIX^{ème} siècle

Un sol remblayé à l'Ouest.

Une pollution liée aux anciennes activités artisanales

La proximité de la voie ferrée

Un quartier adossé à un habitat collinaire de caractère

Un quartier adossé à un habitat collinaire de caractère: Venelles, jardins et terrasses.

Des typologies et des constructions simples avec des accès individualisés.

Contraintes naturelles

Un sol affleurant dur et rocheux à l'Est

Un terrain en pied de colline, dénivelé 15 à 20m

Des eaux de ruissellement.

Des vents de secteur N/NW en moyenne à 4m/s

T° maxi: 40°C en été, T° mini -25°C en hiver



>> Desjoyaux, un projet pionnier



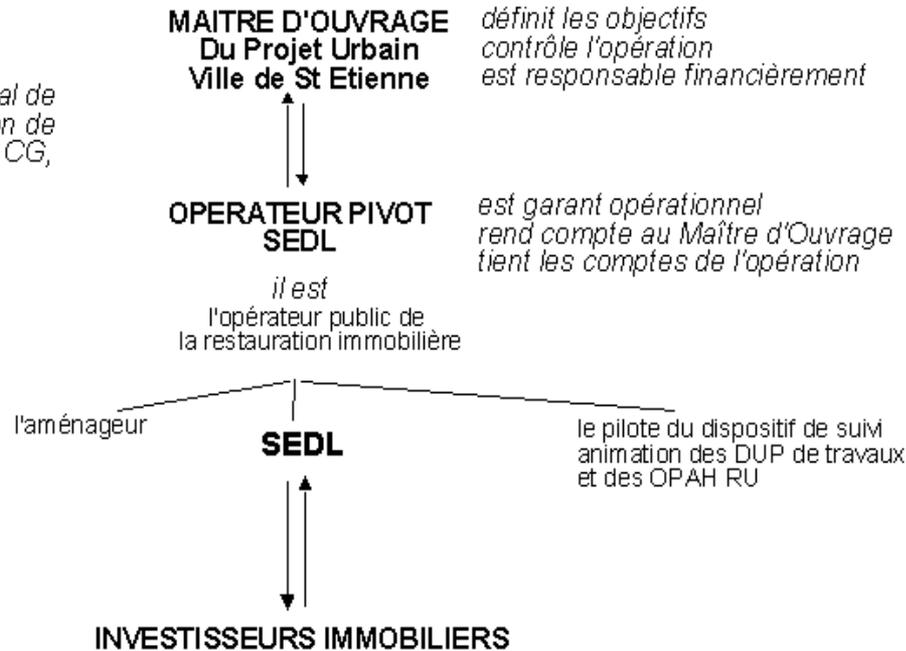


>> Un projet durable chevillé au renouvellement urbain

Le dispositif opérationnel de L'OTHA (PRI, OPAH-RU, ZAC) *Opération de Traitement de l'Habitat Ancien*

Dispositif partenarial de partage et validation de l'opération (DDEA, CG, CR)

il fonctionne avec
l'opérateur foncier pour les démolitions
Établissement Public Foncier EPORA



* investisseurs publics : bailleurs sociaux fédérés par AMO 2S

* investisseurs privés : locaux, Rhône - alpins, nationaux



La concertation, lancée dans les phases amont en lien avec le PNRU, s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui. Les associations du quartier ont été impliquées dans le projet et les maîtres-d'ouvrage ont eu à cœur de faire montre de pédagogie.





>> Un projet partenarial avec de fortes contraintes foncières

ZAC DESJOYAUX : 6,4 M€ de charges (études, foncier, aménagements,...)

Equilibre du bilan réalisé par des cessions de charges foncières aux promoteurs (193K€), biens de retour à la Ville (160K€) subventions liées à l'espace public - cadre partenarial ANRU (2,527K€) et participations ANRU, Ville et Conseil général pour 3,398K€ (+50%)

Dépollution : près de 1,2 M€ pour les parcelles bâties et 150 k € pour les espaces publics

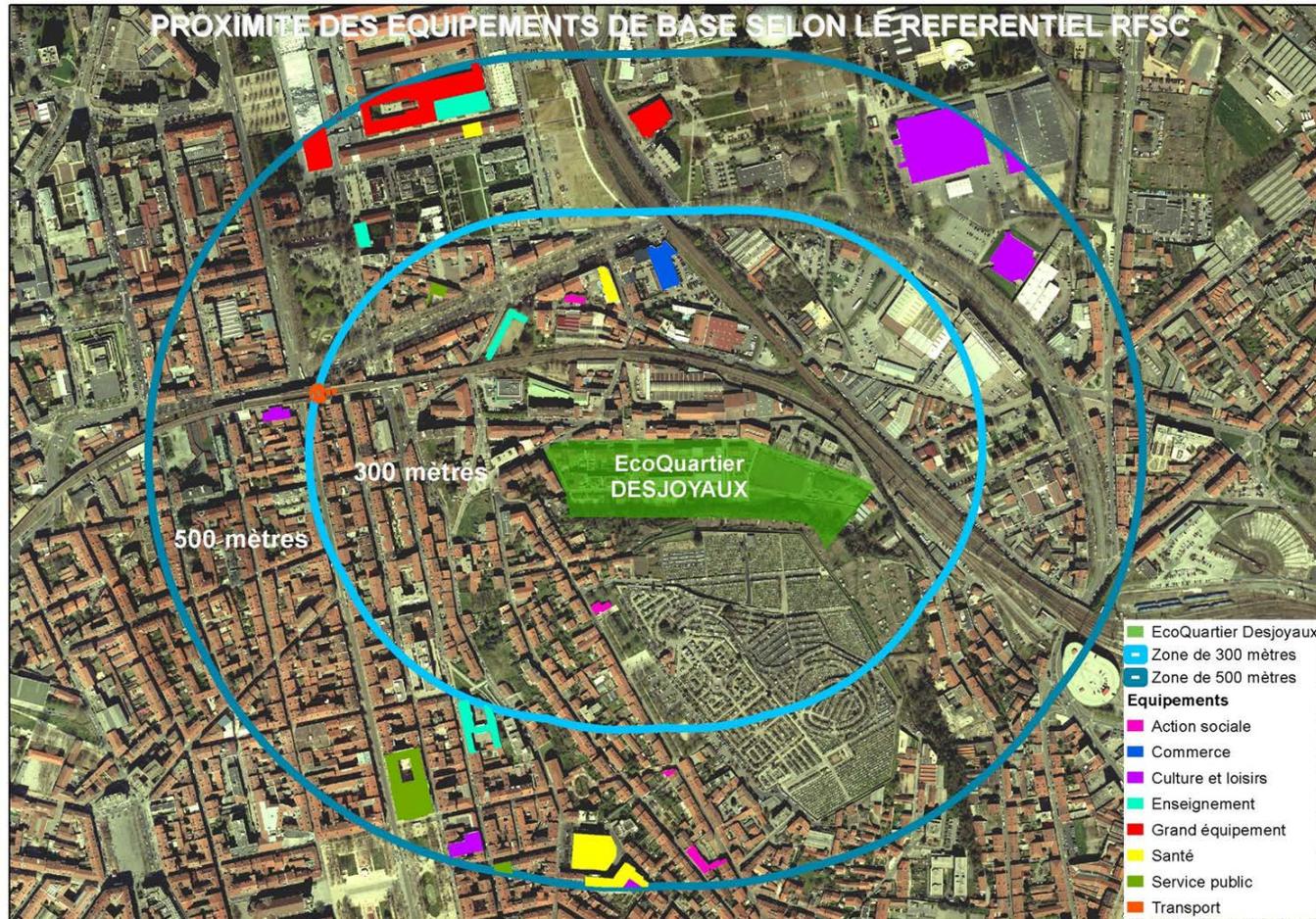
Prix de sortie : env. 2 400 € HT/m² SHON pour les Castors (plafond ANRU)

Foncière ?



>> Travailler sur les proximités et mobiliser les forces locales

Un quartier collinaire de centre-ville





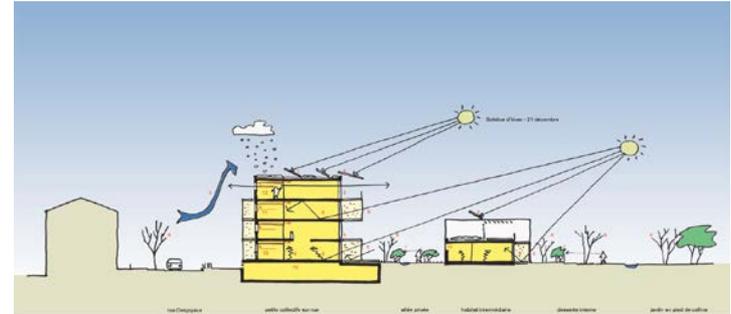
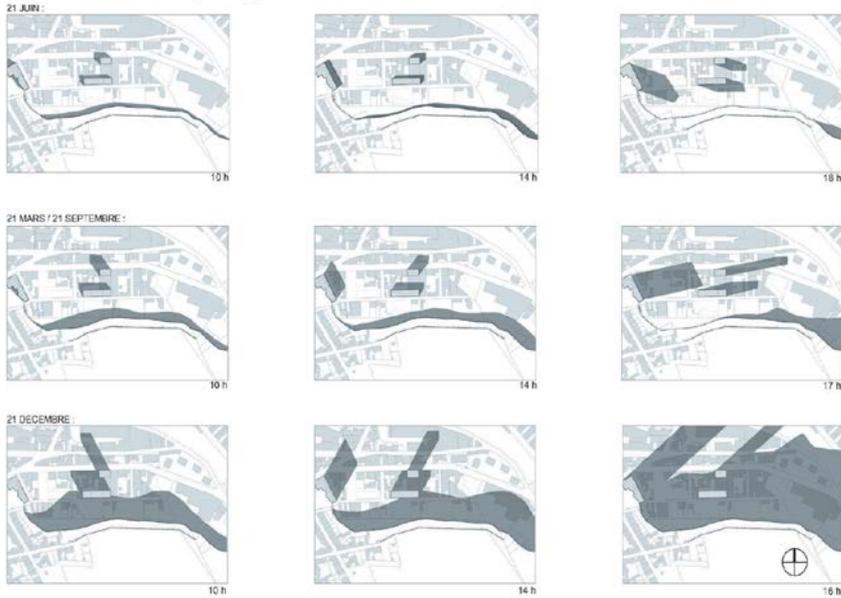
>> Travailler sur les proximités et mobiliser les forces locales

LE CRÉT DE ROC, FOYER DE L'INNOVATION SOCIALE

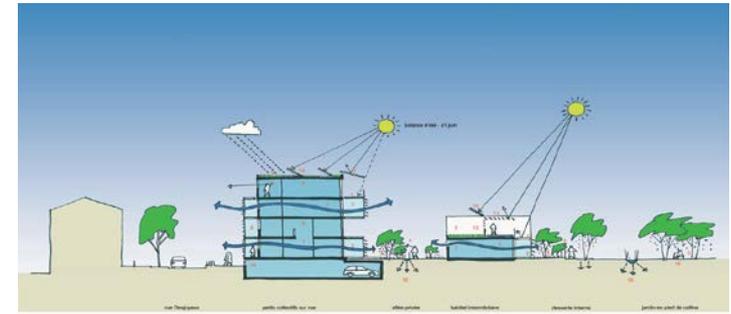




>> Les germes de l'éco-conception



Confort d'hiver



Confort d'été



Comment habiter et cohabiter avec la pente ?



ZAC DESJOYAUX

GESTION DES EAUX PLUVIALES

ORIENTATION PRÉFÉRENTIELLE NORD/SUD RUE DESJOYAUX
ORIENTATION MIXTE NS ou EO ENTRE RUE ET CARRIÈRE

- CORSEILS EN LIGNE CONTIGUOUS
- LIGNE DÉLIMITÉE DES ESPACES PRIVILÉGIÉS
- LIGNE DÉLIMITÉE DES ESPACES PRIVILÉGIÉS
- CORSEILS EN LIGNE PUBLICS
- LIGNE DÉLIMITÉE DES ESPACES PRIVILÉGIÉS
- LIGNE DÉLIMITÉE DES ESPACES PRIVILÉGIÉS

Comment proposer de la qualité urbaine en quartier ancien ?





>> Le choix de la performance



Les Castors : un habitat participatif passif (non labellisé)



La Foncière
Logement, des
performances niveau
BBC



Logements sociaux
BBC du bailleur Néolia



>> Des initiatives poursuivies par les habitants

Économies d'eau

Jardins partagés

Compostage citoyen (convention avec VSE)

Mutualisation et espaces partagés (Castors)





>> Un aménagement tourné vers la lutte contre la surchauffe urbaine





>> Les flux, limites de la démarche ancienne

Du fait de son antériorité (lancement 2006), le projet Desjoyaux n'a pas anticipé les approches par les flux, en tout cas pas de manière chiffrée.

Des mesures incitatives ont permis de limiter les émissions, sans que leur impact soit mesurable. Il s'agit surtout d'une évolution dans le quotidien :

- déploiement de cheminements modes actifs qui questionne la place de la voiture dans le jeu des proximités,
- choix énergétiques pour le bâti qui favorisent la sobriété dans les consommations. Etude réseau de chaleur réalisée à la demande des habitants.
- recours à des matériaux locaux au moins pour une partie (mobilier produit en régie, bois issus de la région pour les Castors) ce qui limite le nombre de kilomètres parcourus.











>> Retour d'expérience, que retenir de ces quinze années ?

LES POINTS FORTS

Une MOA/MOE solide et adaptable, capable de se former en chemin

Connaissance du marché immobilier qui permet de jouer la carte de l'atypique et d'expérimenter

Pertinence de la démarche durable dans la stratégie de renouvellement urbain et de changement d'image

Processus participatif et concertatif sur le long terme

LES MARGES DE PROGRESSION

Des opérateurs locaux qui n'ont pas encore pris le tournant de l'éco-conception

Concurrence déséquilibrée en marché détendu entre arguments économiques et prescriptions environnementales et architecturales contraignantes

Difficulté de conserver le portage politique nécessaire dans un temps long

Intégrer l'évaluation dès l'amont des futurs projets

