

Publié le 8 janvier 2009

Retour de l'investissement privé à Saint-Etienne

Toute rénovation urbaine est fortement liée à l'histoire. Depuis le XIXe siècle, Saint-Etienne, riche en ressources minières, a attiré les industries sidérurgiques, métallurgiques et les activités textiles. Cette soudaine urbanisation transforma la ville. Après la crise pétrolière des années 70, les quartiers investis par ouvriers et artisans ne furent plus entretenus voire abandonnés. Début 2000, la Ville a monté un processus complexe qui a abouti à la réhabilitation de ces quartiers devenus historiques, concédant la maîtrise à la SEDL.



A l'apogée des années 70, la population de Saint-Etienne était de 220 000 habitants. La crise pétrolière fit fermer les industries, laissant ouvriers et employés démunis. Certaines habitations sont devenues insalubres. Les quartiers Crêt de Roc et Tarentaise Beaubrun, les deux quartiers anciens en cours de réhabilitation, avaient été ceux des passementiers. Chacun situé sur une colline, ils offraient un éclairage naturel propice à leurs ateliers.

Fin des années 90, il ne restait que 180 000 habitants. La municipalité fut convaincue d'agir vers cet habitat traditionnel et de marquer sa volonté de préserver un patrimoine historique. Début 2000, des études furent entreprises pour caractériser les problèmes sociaux et les enjeux de reconquête de l'habitat et du patrimoine. Peu à peu, se dessinait la maîtrise de la collectivité sur le domaine public, afin que la rénovation partielle qui serait prise en charge ait un vrai impact sur la transformation des quartiers. Les orientations opérationnelles furent validées en 2003/2004 par un Schéma directeur de renouvellement urbain (SDRU), une ZPPAUP pour encadrer la qualité des réhabilitations et un périmètre de restauration immobilière. D'autres études ont conduit à une OPAH-RU, apportant des aides renforcées aux propriétaires privés pour la restauration de leur immeuble.

Pour porter le processus d'aménagement opérationnel, la Ville a passé une convention publique

d'aménagement avec la [SEDL](#), Sem dont les actionnaires principaux sont le Conseil général de la Loire et la Ville pour le public. La SEDL a dû pour cela monter une équipe nouvelle et compétente, pilotée aujourd'hui par Benoît Chauvin, pour prendre en charge la complexité du dispositif. Dans ce cadre, la SEDL acquiert les immeubles les plus dégradés. Devenue propriétaire d'une soixantaine d'immeubles, elle gère le relogement des habitants, pilote les études de redécoupage des logements et parties communes pour répondre aux besoins actuels jusqu'à l'obtention d'un permis de construire. Ensuite, les immeubles sont mis en vente par l'intermédiaire d'un prestataire choisi pour ses compétences à la fois de commercialisation, de maîtrise d'ouvrage déléguée et de gestion. Avec son appui, les investisseurs s'engagent à réaliser les travaux prescrits et bénéficient des subventions et d'une défiscalisation en contrepartie de leur engagement dans la durée sur une rénovation lourde. La procédure de mise en œuvre opérationnelle d'un immeuble, véritable puzzle, dure en moyenne trois ans.

Par Marie-Anne RAMAZZINA